

Le Problème Foncier au Cambodge

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 5 Juillet 1937, à 14 heures

PAR

ROGER KLEINPETER

Ingenieur des Arts et Manufactures
Ingr-Géomètre du Cadastre de l'Indochine

PRÉSIDENT : M. MAUNIER, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. SOLUS, Professeur.

M. LÉVY-BRUHL, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & C^{ie}

158-160, RUE SAINT-JACQUES

1937

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

**Le Problème Foncier
au Cambodge**



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Le Problème Foncier au Cambodge

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 5 Juillet 1937, à 14 heures

PAR

ROGER KLEINPETER

Ingénieur des Arts et Manufactures
Ingr-Géomètre du Cadastre de l'Indochine

PRÉSIDENT : M. MAUNIER, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. SOLUS, Professeur.

M. LÉVY-BRUHL, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & C^{ie}

158-160, RUE SAINT-JACQUES

1937

* 42497.



TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES CONTENUES DANS L'OUVRAGE

	Pages
INTRODUCTION	13
PREMIÈRE PARTIE	
Les données du problème foncier : L'idée foncière au Cambodge.	23
TITRE PREMIER	
Les données extra-sociologiques.	27
CHAPITRE PREMIER	
LES FACTEURS GÉOGRAPHIQUES	29
<i>Section I. — Description des facteurs géographiques.</i>	30
§ 1. Le sol : situation, formation et configuration	30
§ 2. Climat et régime des eaux	31
<i>Section II. — Influence des facteurs géographiques sur l'idée fon-</i> <i>cière.</i>	34
§ 1. Formation de l'idée foncière	34
§ 2. Configuration de la propriété	35
§ 3. Instabilité de la propriété.	38
CHAPITRE II	
LE FACTEUR DÉMOGRAPHIQUE	40
<i>Section I. — Les données démographiques.</i>	40
<i>Section II. — Influence du facteur démographique.</i>	46
§ 1. Valeur de la terre.	46
§ 2. Instabilité de la propriété.	48
§ 3. Configuration de la propriété	49
§ 4. Importance de l'occupation comme mode d'acqui- sition de la propriété	50

	Pages
TITRE II	
Les données sociologiques	53
CHAPITRE PREMIER	
LES FACTEURS ETHNIQUES, HISTORIQUES, POLITIQUES ET PSYCHOLOGIQUES	55
<i>Section I. — Les principaux antécédents du facteur psychologique.</i>	<i>56</i>
§ 1. Les données ethniques et historiques	56
§ 2. Les mœurs politiques et administratives du royaume khmer	59
<i>Section II. — Influence des facteurs psychologiques.</i>	<i>63</i>
§ 1. L'insouciance	63
§ 2. La sobriété	65
§ 3. La tendance à la passivité	68
CHAPITRE II	
LES FACTEURS RELIGIEUX ET SOCIAUX	71
<i>Section I. — Les facteurs religieux</i>	<i>71</i>
§ 1. L'idée religieuse au Cambodge	72
§ 2. Influence de l'idée religieuse sur l'idée foncière :	
A) Influence secondaire (groupement des habitations)...	79
B) Influence principale :	
a) Renforcement des caractères psychologiques .	82
b) Tendance à l'égalitarisme	84
<i>Section II. — Les facteurs sociaux.</i>	<i>85</i>
§ 1. Etude des facteurs sociaux	86
§ 2. Influence des facteurs sociaux sur l'idée foncière :	
a) Ambiance de paix sociale et d'égalitarisme. .	87
b) Fonctionnement des institutions sociales . . .	89
CHAPITRE III	
LES FACTEURS FISCAUX	91
<i>Section I. — Les charges imposées à la terre, dans l'ancien Cambodge, et leur influence.</i>	<i>92</i>
<i>Section II. — L'évolution du système fiscal.</i>	<i>98</i>
CHAPITRE IV	
LES FACTEURS JURIDIQUES	103
<i>Section I. — Conflit des thèses sur la propriété privée dans l'ancien Cambodge.</i>	<i>104</i>

	Pages
§ 1. Conflit des textes :	
A) Textes favorables à la propriété royale.	105
B) Textes favorables à la propriété individuelle	108
§ 2. Conflit d'interprétations :	
A) Interprétation favorable à la propriété royale	113
B) Interprétation favorable à la propriété individuelle.	114
<i>Section II. — Conciliation des thèses en apparence contradic-</i> <i>toires</i>	117
§ 1. Explication des textes favorables à la possession utile	117
§ 2. Explication des textes impliquant l'existence d'une propriété foncière individuelle	119

DEUXIÈME PARTIE

La publicité foncière au Cambodge : L'organisation et la conservation de la propriété. 127

TITRE PREMIER

L'histoire des tâtonnements de la publicité foncière. 129

CHAPITRE PREMIER

LE PREMIER ESSAI DE REGISTRE FONCIER, EN 1884 135

Section I. — Le système de la décision du 28 octobre 1884. *(But recherché, moyens employés, sanctions* *prévues). 135*

Section II. — Les causes d'échec de cette tentative. 139

§ 1. Cause accidentelle 139

§ 2. Causes psychologiques et sociologiques. 140

§ 3. Cause technique 143

CHAPITRE II

L'INTRODUCTION AU CAMBODGE DU RÉGIME FRANÇAIS DE PUBLICITÉ PERSONNELLE. 148

Section I. — Raisons de l'introduction du régime hypothécaire. *(Raisons d'ordre foncier, judiciaire et fiscal). 148*

Section II. — Difficultés d'application. 150

§ 1. Inconvénients de la publicité personnelle aux Co- lonies. 151

§ 2. Obscurité des textes. 153

	Pages
CHAPITRE III	
LE DEUXIÈME ESSAI DE LIVRE FONCIER, EN 1902	156
<i>Section I. — L'Ordonnance royale du 25 avril 1902</i>	156
§ 1. Les principes directeurs	157
§ 2. Le personnel utilisé.	158
<i>Section II. — Les causes d'échec de cette réforme</i>	158
§ 1. Causes sociologiques	158
§ 2. Causes juridiques.	160
§ 3. Cause technique	161
CHAPITRE IV	
LE TROISIÈME ESSAI D'ORGANISATION FONCIÈRE, EN 1908.	163
<i>Section I. — L'Ordonnance royale du 24 janvier 1908</i>	165
§ 1. Le but recherché.	166
§ 2. Les moyens employés.	167
§ 3. Les principes généraux énoncés.	168
<i>Section II. — Les causes fondamentales d'échec de cette tentative</i>	169
§ 1. Cause administrative	169
§ 2. Causes sociologiques et technique.	170
CHAPITRE V	
L'ORGANISATION FONCIÈRE CRÉÉE, EN 1912, PAR L'AMÉLIORATION DU PRÉCÉDENT ESSAI.	173
<i>Section I. — Le système de l'Ordonnance royale du 8 jan- v. 1912.</i>	174
<i>Section II. — Les difficultés d'application</i>	176
§ 1. Critique sociologique et technique :	
a) Du point de vue des assujettis au régime foncier.	176
b) Du point de vue des autorités communales.	177
§ 2. Critique administrative :	
a) Importance de la tâche envisagée	179
b) Imperfection de textes.	181
§ 3. Critique juridique :	
a) Dualité de législation foncière.	183
b) Dualité de publicité foncière	186
TITRE II.	
Le régime transitoire actuel de publicité réelle.	195
CHAPITRE PREMIER	
LES OPÉRATIONS A L'ORIGINE : L'IMMATRICULATION	200
<i>Section I. — Les opérations techniques.</i>	200

	Pages
§ 1. La représentation graphique de la propriété foncière (son utilité, sa forme).	201
§ 2. La méthode de levés topographiques adoptée au Cambodge	204
A) Les phases essentielles de la méthode	205
B) Les résultats obtenus.	207
<i>Section II. — Les opérations administratives et juridiques.</i> . . .	209
§ 1. L'acquisition de la propriété	209
A) Modes d'acquisitions :	
a) La concession.	210
b) La consécration administrative de l'occupation prolongée.	213
B) Personnes qui peuvent acquérir	214
§ 2. L'immatriculation foncière	216
A) Immatriculation rurale :	
a) Etude de l'arrêté du 8 mai 1931	217
b) Appréciation	223
B) Immatriculation dans les centres.	227
§ 3. Les documents fonciers.	229

CHAPITRE II

LA TENUE A JOUR DU TRAVAIL EFFECTUÉ :

LA CONSERVATION CADASTRALE

234

Section I. — Les opérations administratives et juridiques . . . 236

§ 1. La vérification des actes	237
§ 2. L'inscription aux documents fonciers (sa forme et sa force probante).	239
§ 3. La publicité et la délivrance d'extraits.	243
§ 4. La conservation du domaine	245
§ 5. L'immatriculation complémentaire	249

Section II. — Les opérations techniques. 250*Section III. — Les opérations sociologiques* 252

§ 1. Les formes de l'éducation foncière	253
§ 2. Les conditions d'efficacité de l'éducation foncière. . .	257

CONCLUSION. 261

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE 279

INDEX ALPHABÉTIQUE DES NOMS D'AUTEURS ET DES MATIÈRES. . 287

INTRODUCTION

Dans les pays non encore industrialisés, comme le sont habituellement les colonies et les pays de protectorat, la plus grande partie de l'activité économique est consacrée à l'*agriculture* : l'importance de celle-ci est donc considérable. Or, la base physique de l'activité agricole est la terre, et l'exploitation de cette dernière est très étroitement liée au régime de la *propriété foncière*.

La stabilité et la sécurité de la propriété foncière sont, avant tout, indispensables pour inciter les propriétaires à consentir au sol les avances utiles et à y faire des installations qui en augmentent le rendement. En second lieu, en raison des garanties qu'elle offre aux prêteurs, une organisation de la propriété foncière est nécessaire pour permettre d'obtenir, à bon compte, les capitaux voulus pour ces améliorations. Le régime foncier doit encore faciliter les transactions de la propriété, afin de permettre à cette dernière de passer dans les mains de ceux qui sont les plus aptes à la cultiver. Enfin, il doit permettre sans inquisition ni vexation, d'asseoir sur la terre un impôt équitable qui ne décourage pas sa mise en exploitation.

Le régime de la propriété foncière présente donc une importance sociale de premier plan aux colonies.

Ce régime peut être envisagé à divers points de vue.

On peut d'abord examiner la *constitution de la propriété*, en recherchant les façons dont elles s'acquiert et se transmet.

Ces modes d'acquisition et de transmission peuvent être étudiés à deux points de vue différents :

soit dans leur aspect juridique, dans la mesure où ils se rapprochent ou s'éloignent de ceux des autres pays ;

soit dans leur aspect sociologique et économique, dans la mesure où ils soulèvent les deux importantes questions du conflit des colons et des indigènes pour l'accession à la terre, et de l'opportunité des divers procédés d'acquisition des terres par les colons : concession, adjudication des pouvoirs publics, acquisition des indigènes, etc.

Bien que ces aspects du problème foncier aux colonies soient très intéressants, nous les écarterons de notre étude pour une double raison à la fois d'ordre général et d'ordre spécial. D'abord, ces problèmes se posent en effet avec acuité surtout au début de la colonisation, et cette étape est depuis longtemps dépassée dans les colonies françaises. Ensuite et surtout, s'ils peuvent présenter un grand intérêt dans certaines possessions de peuplement, où la terre devient rare, ils n'en offrent pas, à l'heure présente du moins, dans le pays où nous voulons étudier le régime foncier : *le Cambodge*. Nous verrons, en effet, qu'une des données principales du problème foncier dans ce pays, réside précisément dans la *surabondance de la terre par rapport aux besoins de la population*.

C'est pourquoi nous avons orienté exclusivement notre étude vers le second grand problème du régime foncier aux colonies, qui est *actuellement en pleine voie d'élaboration au Cambodge* : celui de la *conservation de la propriété foncière*. Ce problème comprend l'ensemble des moyens destinés à organiser la propriété foncière, de manière à permettre à ceux qui en sont investis d'en retirer le maximum de profit. Sa solution tend surtout à assurer à cette pro-

priété, à l'égard des tiers, une *publicité* efficace, qui donne au titre constitutif une fois établi, un effet définitif et inattaquable tout en garantissant les droits réels qui peuvent grever cette propriété.

On sait que ce but est atteint d'une manière plus parfaite par la publicité réelle, au moyen de livres fonciers, à l'exemple du célèbre système Torrens, que par la publicité personnelle telle qu'elle existe encore en France. On sait aussi, qu'avec le système de publicité réelle, on obtient en outre l'avantage d'une grande facilité dans la transmission de la propriété, qui se trouve en quelque sorte « mobilisée » par les titres délivrés par parcelle au propriétaire. On sait encore que la publicité réelle permet, mieux que la publicité personnelle, d'organiser le crédit nécessaire aux cultivateurs, surtout aux colonies où ils sont habituellement dépourvus de capitaux, pour obtenir les fonds destinés à mettre la terre en valeur. On sait enfin que tout système de publicité réelle ou personnelle exige, pour être appliqué, l'identification des parcelles et, par suite, la confection de plans représentatifs des terrains. Ces plans donnant l'étendue et la situation des parcelles permettent aussi d'en apprécier le degré de fertilité relative ; il en résulte une détermination facile du revenu des terres et l'établissement, sans arbitraire, des bases les plus équitables et les plus exactes pour l'assiette du principal impôt des pays agricoles : l'impôt foncier.

L'intérêt de la publicité foncière au Cambodge, pays protégé essentiellement agricole, est donc grand. L'intérêt de l'étude de la publicité foncière dans ce pays ne l'est pas moins.

Avant d'établir, en effet, le mode de publicité qui fonctionne actuellement, l'Administration du Protectorat a es-

suyé toute une *série d'échecs* dans ses tentatives d'organisation foncière commencées en 1884. Ces échecs mettent en lumière, d'une manière on ne peut plus nette et saisissante — contrairement à l'opinion fréquente chez les philosophes du XVIII^e siècle, qui pensaient avec Helvétius que le législateur est tout-puissant aux Colonies parce qu'il crée du neuf, construit sur table rase et commande à des hommes « sans préjugés et sans habitudes » — la nécessité où l'on se trouve, surtout aux colonies, d'étudier soigneusement le milieu et les mœurs avant de faire les lois, et de ne pas séparer l'aspect juridique des problèmes de leur aspect sociologique.

Dans peu de domaines peut-être, comme dans l'évolution de la publicité foncière au Cambodge, n'éclate, en effet, avec plus d'évidence, cette vérité d'expérience pour les coloniaux, très justement et très brillamment exprimée dans son enseignement et dans ses ouvrages par le champion de la sociologie coloniale, M. le Professeur René Maunier, que « la Législation, surtout aux colonies, n'est en aucun cas objet d'étude en soi », que « le Législateur n'est pas tout-puissant ; qu'il ne fait pas la Loi du haut de la montagne Orohéna ; qu'il ne suffit pas de dire : « Il l'a voulu », ainsi que font certains juristes coloniaux, en Occident, pour avoir réglé et pour avoir compris » ; mais qu'il faut « chercher pourquoi et marquer comment », « définir les conditions avant de qualifier les solutions, saisir par où cet amas de *décrets*, « mis en vigueur » par le Législateur, sont *commandés et par le temps et par le lieu, ou, d'un seul mot, par le milieu* » (1).

Le désir d'expliquer clairement les causes des insuccès

(1) N° 4 des *Annales du Droit et des Sciences Sociales*, Introduction, p. 11.

des premiers essais d'organisation foncière au Cambodge, nous a donc amené naturellement à examiner au préalable les *conditions* qui se trouvaient et se trouvent en *relation directe ou indirecte avec la publicité foncière*.

Ces conditions nous ont paru du reste, non seulement nécessaires pour rendre compte de l'évolution et de l'aspect historique du problème, mais nous ont semblé également indispensables pour examiner l'aspect juridique et économique au triple point de vue de la compréhension, de l'appréciation et de l'action.

Au point de vue de la compréhension d'abord, lorsqu'on étudie les institutions juridiques d'un pays voisin du nôtre, on peut se borner, comme le font encore certains juristes, à analyser les textes et à discuter, au point de vue formel, sur leur interprétation. Une étude ainsi conduite a toujours le grave défaut de masquer les motifs des textes envisagés, de laisser dans l'obscurité les actions et les réactions existant entre les faits, de faire prévaloir la forme sur le fond, de faire passer par conséquent le moyen avant la fin et de faire, aussi parfois, oublier que *le droit n'existe pas en soi et pour soi*, mais est fonction de certains besoins sociaux qu'il a pour unique but de satisfaire. Cependant, lorsqu'il s'agit d'institutions juridiques appartenant à un milieu qui nous est familier et dont la psychologie des personnes est assez facile à pénétrer — parce qu'il suffit le plus souvent, pour la connaître, de transposer notre propre psychologie — les inconvénients d'une interprétation purement formelle sont beaucoup moins grands que lorsqu'il s'agit de contrées dont le milieu est inconnu, et dont la vie des habitants est inspirée par certains mobiles qui sont complètement étrangers à notre mentalité d'Occidentaux.

Dans de pareils cas, vouloir se limiter à une interpréta-

tion purement juridique des textes, c'est s'exposer souvent, comme nous le montrerons à propos du droit de propriété individuelle dans l'ancien Cambodge, à ne pas les comprendre parce que les mêmes termes évoquent parfois, suivant les civilisations, des concepts différents.

Les conditions qui dominent ainsi souvent l'interprétation des textes déterminent aussi leur appréciation et l'action.

On ne peut pas, en effet, juger sans connaître au préalable les besoins et les moyens dont on dispose pour les satisfaire ; de même, il est impossible d'agir efficacement si on ne remonte pas d'abord aux causes, pour maîtriser les effets ou pour pouvoir les diriger.

Donc, c'est à la fois *pour mieux comprendre et pour mieux juger ce qui a été fait et ce qui reste à faire*, que nous avons été conduit à *faire passer*, dans le domaine que nous avons choisi — celui de *la publicité foncière au Cambodge* — *l'étude des faits avant celle des textes*.

Cette manière d'envisager cet aspect important du problème foncier au Cambodge, nous a semblé, en même temps, de nature à renouveler et à explorer plus complètement un sujet qui a déjà tenté des esprits fort avertis (1), mais qui a été abordé surtout au point de vue juridique.

L'ensemble des considérations qui précèdent justifie amplement la division de cette étude en *deux parties*, dont la *première* se rapporte aux *données du problème foncier*, qui déterminent ce que l'on pourrait désigner sous le nom d'*idée foncière au Cambodge* (2), et dont la *seconde* est

(1) Pour les diverses études sur la propriété foncière au Cambodge, voir l'index bibliographique.

(2) Le terme « idée foncière » paraît avoir une extension trop large, puisque, si on l'interprétait au pied de la lettre, il comprendrait tout ce qui se rapporte à la terre. Cependant, malgré ce défaut, c'est pour les rai-

consacrée à l'*organisation et à la conservation de la propriété*, c'est-à-dire à la *publicité foncière* proprement dite dans ce pays.

sons suivantes que nous avons choisi ce terme pour synthétiser le contenu de la première partie de notre étude :

D'abord, pour limiter le concept que l'on se faisait et que l'on se fait actuellement encore, au Cambodge, d'une réglementation des terres, il aurait été nécessaire de préciser que cette idée foncière s'appliquait seulement au droit foncier, au régime foncier. Mais il semble alors qu'on n'aurait pas conservé au terme employé une extension et une généralité suffisantes pour qu'il embrasse les différents facteurs d'ordre sociologique et extra-sociologique qui ont influé et influent sur sa formation : un terme plus précis, mais de sens plus restreint, aurait risqué de déformer l'esprit dans lequel a été traitée la première partie, en lui prêtant un caractère juridique accentué, alors que nous avons voulu, au contraire, lui imprimer surtout un caractère extra-juridique.

En second lieu, un terme plus explicite aurait eu l'inconvénient d'être trop long et d'engendrer des lourdeurs par sa répétition incessante.

C'est pourquoi dans le développement du sujet, nous avons préféré choisir ce terme concis d'idée foncière, qui est en même temps plus général et plus conforme à l'orientation donnée à la première partie de notre étude.

PREMIÈRE PARTIE

Les Données du Problème foncier :
L'idée foncière au Cambodge

PREMIÈRE PARTIE

Les Données du Problème foncier : L'idée foncière au Cambodge

Lorsqu'on se propose d'*étudier les faits avant les textes*, et de rechercher l'*enchaînement des facteurs* dont les actions et les réactions influent sur la publicité foncière au Cambodge, on se heurte à de grandes *difficultés*.

Comme dans les questions sociales un peu complexes, ces facteurs sont en nombre assez élevé, et leurs effets ne *s'exercent* pas successivement mais *simultanément*, de sorte qu'il est impossible de décrire l'enchaînement des faits tel qu'il se présente dans la réalité avec son caractère de simultanéité. Du reste, les effets de ces facteurs concomitants ne consistent pas seulement en une action directe : il y a *interdépendance* et déviation de ces actions entre elles. Il existe donc des neutralisations et des réactions possibles qui augmentent encore la complexité de l'analyse des effets, dont la *résultante seule est apparente*.

Comme il est impossible à l'esprit humain d'exposer ou de comprendre simultanément les effets de plusieurs causes qui se combinent en une résultante unique, on est contraint d'isoler, de séparer par l'abstraction, parfois un peu arbitrairement, l'action des principaux de ces facteurs ; nous décrirons donc successivement l'effet propre de chacun en montrant, à mesure que l'on passe à des facteurs nouveaux, comment l'introduction de ces nouveaux éléments complète

l'action des précédents ou la modifie, en l'atténuant, en neutralisant les effets ou, au contraire, en les renforçant, soit directement par voie d'action, soit indirectement par voie de réaction.

Ce mode d'exposition, bien qu'imparfait, est *imposé par la complexité des phénomènes à décrire*, et il n'est pas particulier d'ailleurs aux sciences sociales (1).

Dans ces sciences, souvent il ne suffit pas, comme on peut le faire habituellement dans les sciences de la nature, de remonter aux diverses composantes pour rendre compte de la résultante apparente. Pour obtenir une explication satisfaisante pour l'esprit, il est *nécessaire* encore, pour certains facteurs, *de remonter à plusieurs degrés dans l'enchaînement des faits*, afin d'atteindre le facteur premier et irréductible qui tombe directement sous l'observation.

Ceci se présente notamment assez souvent dans le sujet que nous avons choisi, où beaucoup de facteurs n'agissent pas directement, mais par un ou plusieurs intermédiaires.

(1) Dans les sciences de la nature, dont l'objet est beaucoup moins complexe, les savants sont aussi obligés, pour rendre compte des phénomènes observés, de recourir à la même *méthode d'exposition* procédant par *approximations successives*. Lorsqu'ils veulent ainsi expliquer des faits très simples comme la descente d'un parachute ou le déplacement d'un ballon dans l'air, ils ne peuvent pas expliquer directement et immédiatement (au sens philosophique du terme) cette descente ou ce déplacement. Ils ne peuvent pas dire comment le parachute tombe, comment le ballon monte, sans dégager successivement, en commençant par les plus importantes, les diverses forces composantes dont la résultante imprime le mouvement à ces objets. Ainsi, ils nous indiquent d'abord l'action de la force principale : la pesanteur. Ensuite, venant modifier cette première force, très faiblement dans le cas du parachute, très fortement dans le cas du ballon, — puisqu'elle la dépasse dans ce dernier cas, — ils passent à l'étude de la force ascensionnelle égale au poids du volume d'air déplacé. Ils indiquent en troisième lieu, comme déviant la résultante des deux premières composantes, la résistance de l'air, très importante dans la chute rapide du parachute puisqu'elle est proportionnelle au carré de la vitesse, insignifiante habituellement dans le déplacement du ballon. Enfin, ils recherchent la modification apportée à la résultante précédente par une quatrième force, celle du vent, qui empêche le parachute de tomber verticalement et qui donne latéralement la direction au ballon libre.

Il ne sera donc pas étonnant si, dans cette première partie, nous sommes amené à envisager certains éléments qui, à première vue, ne paraissent pas avoir d'influence sur la publicité foncière au Cambodge.

Dans cette analyse des données du problème foncier, les difficultés tenant à la grande complexité du sujet se doublent d'un autre ordre de difficultés, corrélatives du reste aux premières, et relatives *au classement des facteurs*.

Lorsqu'on se trouve en présence d'un nombre élevé d'éléments, un classement destiné à introduire de l'ordre et de la clarté dans l'exposé s'impose. Or, dans notre matière, s'il est possible de discerner assez facilement l'influence, directe ou indirecte, sur la publicité foncière des facteurs d'ordre géographique, démographique, ethnique, politique, juridique, religieux, fiscal, social, etc., on n'aperçoit pas, à première vue, de grandes divisions qui permettent de grouper d'une manière satisfaisante ces multiples facteurs : les divers classements possibles (facteurs relatifs au milieu ou aux personnes, facteurs volontaires ou involontaires, facteurs agissant par voie d'action ou de réaction) se pénètrent mutuellement ou manquent d'équilibre au point de vue importance.

On peut cependant distinguer deux grandes catégories de facteurs suivant qu'ils se rattachent, ou non, aux manifestations de la vie sociale, suivant qu'ils sont de nature, ou non, sociologique. *Les facteurs extra-sociologiques fournissent le cadre à la vie sociale* : ils doivent donc être étudiés en premier lieu. Par suite, nous examinerons successivement :

Titre I : Les données extra-sociologiques.

Titre II : Les données sociologiques.

TITRE I

Les Données extra-sociologiques

Parmi les facteurs extra-sociologiques, qui constituent le cadre dans lequel se manifeste la vie sociale, figurent d'abord les éléments naturels dépendant de la géographie, de la nature du sol, de sa configuration, etc. Ce sont les *facteurs géographiques*.

A côté de ce premier groupe, il faut placer, lorsqu'on étudie un aspect du problème foncier, un autre groupe d'éléments résultant de la confrontation du nombre des habitants par rapport à l'étendue et à la fertilité des terres cultivables, et que l'on peut désigner sous le nom de *facteur démographique*. Les manifestations de la vie sociale au point de vue foncier, vont être, en effet, bien différentes suivant que les terres sont rares ou surabondantes par rapport aux besoins des habitants du pays. Aussi, bien que le facteur démographique concerne l'élément humain, cet élément y étant envisagé au point de vue purement numérique (1), ce facteur s'impose *de l'extérieur à la vie sociale*

(1) Le terme « démographie » est ici employé dans son sens le plus étroit. Nous écartons de la démographie non seulement l'éthologie, c'est-à-dire l'élément humain envisagé avec son comportement, que l'on tend parfois à y intégrer, mais encore les divers aspects concernant la composition de la population, dans le temps et dans l'espace, qui font partie habituellement de l'étude démographique d'un problème. Ici donc, démographie signifie seulement le dénombrement des habitants, pour pouvoir comparer la densité de la population à l'importance des ressources.

Dans ce sens strict, le facteur démographique ne rentre pas dans les facteurs sociologiques qui comprennent des facteurs où l'élément humain est considéré sans doute collectivement, mais dans son aspect qualitatif, c'est-à-dire dans la mesure où le fait du groupement humain modifie les facteurs individuels:

comme les éléments naturels : il doit donc être rapproché de ces éléments naturels et c'est pourquoi, dans les données extra-sociologiques, nous examinerons successivement :

Chapitre Premier : Les facteurs géographiques.

Chapitre II : Le facteur démographique.

CHAPITRE PREMIER

Les facteurs géographiques.

Parmi les données du problème foncier, le milieu géographique constitue l'élément le plus stable et en même temps le plus simple.

La situation du pays lui-même, dans l'espace, est par excellence immuable, et, si sa configuration, la nature de son sol, ses plaines, ses montagnes et le cours de ses fleuves ont varié dans le temps, ils sont, dans l'état où nous les observons, le résultat de bouleversements le plus souvent insensibles, ou de travaux s'échelonnant depuis les temps géologiques. Des phénomènes actuels d'érosions fluviales pourront être violents et brusques, des travaux d'aménagement de fleuves ou d'irrigation pourront rendre aptes à la culture de très vastes superficies : ce ne seront cependant que des manifestations locales n'arrivant pas, et de beaucoup, à l'ampleur des facteurs géographiques.

Bien que les conséquences de ses données puissent être modifiées par d'autres facteurs, le milieu géographique s'impose à l'homme sans admettre de sa part de réactions efficaces ; d'où résulte, en plus de la stabilité de cet élément, son deuxième caractère : la simplicité.

C'est donc par la description sommaire de ces données fondamentales, dont nous dégagerons ensuite l'influence, que doit commencer l'étude de l'idée foncière dont le but est l'organisation des rapports juridiques entre l'homme et la terre.

SECTION I.

DESCRIPTION DES FACTEURS GÉOGRAPHIQUES.

§ 1^{er}. — *Le sol : situation, formation et configuration.*

Le Cambodge, *situé à la limite des mondes indou et chinois*, est compris dans la zone tropicale entre 10°10' et 14°25' de latitude nord, et 102°25' et 109°25' de longitude est (1). Formant la partie sud-ouest de notre Union Indochinoise, il est borné au nord par le Siam et le Laos, à l'est par l'Annam, au sud par la Cochinchine et le golfe du Siam, et à l'ouest par le Siam.

Le Cambodge a une *superficie* de 173.000 kilomètres carrés, soit un peu moins du quart de l'Indochine française qui atteint 710.000 Km² (superficie de la France continentale : 550.000 Km²). C'est au point de vue territorial, le deuxième des pays de l'Union Indochinoise, après le Laos, qui mesure 214.000 km² et avant l'Annam, le Tonkin et la Cochinchine dont les étendues respectives sont : 150.000, 105.000 et 66.000 Km².

Deux parties bien distinctes constituent le pays : une *vaste plaine traversée par le Mékong*, sujette à l'inondation, et des *massifs montagneux* situés sur trois de ses faces à sa périphérie. A ce relief actuel correspondait, au début de l'époque quaternaire, un important golfe marin, limité, à l'est par la Chaîne Annamitique, au nord par la chaîne des Dangrêk, à l'ouest par la chaîne des Cardamones et les monts de l'Eléphant, et dont les aboutissants à la mer auraient été, d'une part, le cap Saint-Jacques à l'est, et d'autre part, le Phnom Popok-Vil (point culminant de la chaîne de l'Eléphant) à l'ouest.

(1) Deloche de Campocasso, *Le Cambodge économique*, p. 1.

Un exhaussement d'origine volcanique, l'érosion des massifs montagneux et surtout les apports répétés du Mékong qui, dans son cours primitif, venait se heurter à la chaîne de l'Eléphant, ont produit peu à peu le comblement de ce golfe marin en commençant par sa partie sud-ouest, puis en continuant vers l'est, au fur et à mesure que le fleuve se trouvait rejeté dans la direction perpendiculaire à son cours premier. Ainsi se sont trouvées constituées la plaine actuelle du Cambodge, puis, ultérieurement, la basse Cochinchine, qui non seulement parachève le comblement de toute la partie antérieure du golfe, mais prolonge bien loin, vers la mer, le continent ancien. Seul, est resté sous l'eau le fond du golfe quaternaire trop éloigné du trajet suivi par le Mékong et qu'occupent maintenant les Grands Lacs.

Comme suite à cette formation géologique, une grande partie du sol cambodgien, c'est-à-dire les bords du fleuve dans son cours supérieur, tout son bassin inférieur et la région des Grands Lacs, se trouve formée par des terrains d'alluvions. Presque partout ailleurs, notamment dans la partie nord-est, et dans une partie de la région sud-ouest, les affleurements sont essentiellement secondaires, et les terres cultivables sont d'origine volcanique pour les affleurements de terres rouges, ou latéritique au pied, sur les pentes et au sommet des massifs montagneux.

§ 2. — *Climat et régime des eaux.*

Sur ce sol cambodgien s'exerce un *climat tropical* à mous-sons périodiques.

La température varie de 20 à 36° centigrades. A la mous-son venant du nord-est correspond la saison sèche de novembre à avril, dont les deux derniers mois ramènent cha-

que année les plus fortes températures observées, desséchant la végétation et craquelant la surface de la terre.

La saison des pluies a lieu de mai à octobre, amenée par la mousson du sud-ouest. Dès le début de cette période, l'humidité, jointe à la chaleur, renouvelle la végétation et redonne à la nature un aspect luxuriant.

C'est donc, en lui-même, un climat tout à fait compatible avec la mise en valeur du pays, permettant même, pendant les mois les moins chauds, la culture de légumes des régions tempérées. Les eaux de pluie pénètrent peu dans le sol, généralement retenues à sa surface par sa nature argileuse, souvent dissimulée sous une première couche de sable et de terre légère. De là résulte l'aptitude à la culture que présente notamment la plaine cambodgienne.

En liaison très étroite avec ce climat, où les précipitations tiennent une large place, nous examinerons le régime des eaux qui se présente, au Cambodge, en deux réseaux d'importances très différentes :

l'un, sans aucune influence sur l'économie générale du pays, et par suite sur l'idée foncière, groupe les quelques rivières se jetant directement dans le golfe du Siam, par des embouchures qui s'échelonnent le long des 300 kilomètres de côtes que possède le Cambodge ;

l'autre, par contre, le réseau du Mékong, constitue l'un des facteurs géographiques déterminants du problème foncier. Le Mékong, l'un des fleuves les plus longs du globe, avec 4.200 km. environ, et dont le réseau total couvre une étendue évaluée à 1.000.000 de km², prend sa source au Thibet, dans le massif de l'Himalaya. Ayant arrosé des provinces chinoises et servi de frontière entre le Laos et le Siam dans son cours supérieur accidenté, il traverse le

Cambodge sur plus de 500 km. à partir des chutes de Khône, jusqu'au village de Vinh-Hoa où il entre en Cochinchine. Devant Phnom-Penh, à la hauteur des « Quatre-Bras », au Mékong lui-même venant du Laos, s'ajoutent trois nouveaux bras, dont deux, le Fleuve Antérieur ou Mékong et le Bassac, se dirigent vers la Cochinchine et l'autre, le Tonlé-Sap, vers les Grands Lacs.

De cette dernière disposition et du régime des eaux du fleuve résultent pour le pays d'heureuses conséquences. En effet, grossi dès juin par la fonte des neiges du Thibet et par les pluies tropicales de saison, le débit du Mékong augmente rapidement, et de 12 à 15.000 mètres cubes sa masse atteint de 50 à 60.000 ; les rives sont bientôt recouvertes, et les issues vers la mer étant insuffisantes, les affluents subissent le contre-coup de cet engorgement. Le Tonlé-Sap, en particulier, qui jusque-là se déversait dans le Mékong, a son courant inversé et se transforme en canal de dérivation du fleuve vers les grands lacs. Le trop-plein de l'inondation annuelle se trouve donc emmagasiné dans ce réservoir naturel, qui régularise la crue, tout en permettant chaque année le dépôt, sur les berges inondées, des fertiles alluvions charriées par le fleuve.

Grâce à ce phénomène, nous trouvons, en bordure du fleuve et soumis à l'inondation annuelle, des terrains meubles dits terrains de « chamcars », formés de riches alluvions mélangées d'humus. Ils constituent une variété particulièrement fertile au milieu des alluvions anciennes, argileuses ou marneuses, qui, elles, composent la plaine cambodgienne dont nous avons vu déjà la formation géologique.

SECTION II.

INFLUENCE DES FACTEURS GÉOGRAPHIQUES SUR L'IDÉE FONCIÈRE.

Les facteurs géographiques — sol, climat et régime des eaux, que nous venons de décrire sommairement — exercent, soit isolément, soit simultanément, une influence importante sur l'idée foncière. Ils ont concouru à la formation même de cette idée et ont influé ensuite sur la configuration et le manque de fixité de la propriété.

§ 1^{er}. — *Formation de l'idée foncière.*

Les données physiques ont fait du *Cambodge* un *pays essentiellement agricole*. La réunion des éléments favorables à la culture du *riz*, dans toute la plaine alluvionnaire, devait imposer au pays cette culture fondamentale et traditionnelle. Le riz constitue l'aliment national ; il est non seulement la base, mais l'élément indispensable de chaque repas, et, vu le rôle très secondaire des aliments de complément, son importance vitale est, en Extrême-Orient, beaucoup plus grande que ne l'est celle du blé en Occident.

Le riz est la richesse par excellence, le produit de la terre, sans lequel, nul si puissant soit-il, ne pourrait vivre ; de ce caractère est né le respect dû au riz, respect étendu ensuite à la rizière, au sol capable d'engendrer la richesse, et il en est résulté le premier germe de l'idée foncière.

Mais, de même que chez les peuples primitifs, le droit pénal a précédé le droit civil, de même nous voyons punies, selon les Codes cambodgiens, toutes sortes d'atteintes portées à la rizière, avant que n'ait été nettement formulé le principe de la propriété foncière : « Si quelqu'un a conduit sa charrette, une roue sur la route et l'autre roue dans la rizière, il est permis au propriétaire de cette rizière de pren-

dre le buffle qui marche dans la rizière, parce que nul ne peut vivre sans riz et parce que c'est le riz qui nous donne la force et qui la donne même au roi. Par conséquent on ne peut pas mépriser le riz (1) ».

Non seulement digne de toute protection, la culture du riz est élevée à un rang pour ainsi dire sacré, et il faut châtier celui qui a « de sa propre volonté, sans rien craindre, donné le mauvais exemple de ne pas redouter la Préas Mè (la Sainte Mère du riz) » (2) ; enfin écraser du paddy, c'est outrager le dieu des richesses, « ce qui est aussi grave que d'outrager ses père et mère (3) ».

Après avoir fait naître l'idée foncière, par l'intermédiaire de la riziculture, le milieu physique, qui permet aussi d'autres productions agricoles, devait poursuivre et préciser son influence en agissant sur la configuration de la propriété.

§ 2. — *Configuration de la propriété.*

Le climat étant très sensiblement uniforme sur toute l'étendue du territoire, la question foncière se trouve, au point de vue géographique, très étroitement conditionnée

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Pohulla Tép, art. 7, p. 360.

Les Codes cambodgiens, auxquels nous nous référerons souvent dans la présente étude, ont été traduits et publiés en 1898 par M. Adhémard Leclère, Résident de France au Cambodge. Ils comprennent plus de 1.000 pages de texte compact et se présentent sans beaucoup d'ordre.

Les articles qui intéressent la propriété foncière sont assez nombreux, mais épars dans l'ensemble et ne contiennent aucun principe général. Ces préoccupations d'ordre foncier viennent souvent incidemment à propos de textes pénaux, car l'ensemble de ces codes, comme toutes les législations primitives, présente un caractère nettement répressif.

Ces codes sont très précieux si l'on veut étudier de près les anciennes coutumes du Cambodge ; ils nous renseignent à ce sujet d'une manière fragmentaire et décousue, sans doute, mais d'une façon très intéressante pourtant, si l'on prend la peine de faire les rapprochements nécessaires et d'induire les principes dont ils s'inspirent.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Pohulla Tép, art. 13, p. 361.

(3) *Op. cit.*, T. I, Krâm Sès, art. 45, p. 454.

par la nature du sol et par les différentes cultures qui y sont pratiquées.

En effet, les étendues de terres alluvionnaires anciennes prédisposent le pays, comme nous l'avons vu, à la culture du riz, qu'on s'attendrait à trouver répartie en grandes ou moyennes propriétés, vu l'abondance et la contiguïté des terres semblables.

Mais, les talus faits dans les rizières, afin d'en surveiller le plan d'eau, tendent au morcellement de la terre, à la fixité dans les limites de culture et à l'identification facile des parcelles. Sans doute, la division de la terre cultivable en petites parcelles par les talus des rizières n'implique pas, en soi, la petite propriété, car une même personne peut être propriétaire d'un grand nombre de parcelles. Mais cette configuration physique de la terre crée un milieu favorable à l'existence de la petite propriété qui se trouve déterminée, au Cambodge, par d'autres facteurs — notamment les facteurs psychologiques — dont nous déterminerons plus loin l'influence à cet égard.

Cependant, outre la culture fondamentale du riz, la variété de la nature du sol permet différentes cultures — parmi lesquelles le maïs, le coton, le tabac, la canne à sucre, le poivre et l'hévéa — qui, elles aussi, ont plus ou moins agi sur la question foncière.

Sur les vastes étendues où affleurent les terres rouges, favorables à l'hévéaculture, la grande propriété devait prédominer ; mais l'introduction de cette culture est trop récente, et l'importance des capitaux qu'elle exige trop considérable pour avoir contribué à la formation de l'idée foncière.

De même les poivrières, qui relèvent plutôt du jardinage par les soins qu'elles réclament, et forment de très petites

parcelles cultivées par les Chinois, sont presque exclusivement situées dans la région maritime de Kampot. Par suite, et quoiqu'elles aient, par leur valeur, orienté la propriété vers la *stabilité et le morcellement*, elles n'ont pu, vu leur concentration, agir que très localement.

Par contre, le maïs, le coton, le tabac, la canne à sucre, le mûrier etc. ont exercé une influence très nette, au même titre et dans le même sens que les terrains qui les produisent. Pratiquées sur les terres alluvionnaires récentes qui sont fertilisées chaque année par les apports du Mékong, — si justement appelé « le Nil cambodgien » (1) — et dont l'abondance et l'étendue sont limitées par l'inondation, ces cultures doivent se présenter, et se présentent en effet, en petites propriétés dont la forme et l'allure elle-même — très longues pour une faible largeur et en contact avec le fleuve par leur petit côté — sont imposées par le seul facteur géographique. Enfin, la crue annuelle qui, pendant plusieurs mois, recouvre ces terrains, n'a pu que *nuire* à la reconnaissance facile des limites de culture et par là même *à leur fixité et à l'identification des propriétés*.

Cette dernière difficulté d'identification des propriétés, spéciale en terrain de chamcars, par opposition à leur reconnaissance facile en rizières, transparaît dans la coutume traditionnelle d'après laquelle tout cultivateur désigne par un nom distinct chacune de ses parcelles de rizière, alors que rien de semblable n'existe pour les autres terrains (2). Peut-être pourrait-on voir, dans cette coutume, une ten-

(1) P. Collard, *Cambodge et Cambodgiens*, introduction.

(2) Le nom donné à chaque rizière résultera de la situation « *Srè tuol* » (rizière élevée) ou d'une quelconque particularité « *Srè thnot* » (rizière aux palmiers à sucre). Ce nom pourra être le même pour plusieurs parcelles du même lieu, mais il différera pour toutes celles d'un même propriétaire.

dance naturelle ou un goût instinctif du paysan khmer pour une publicité réelle.

§ 3. — *Instabilité de la propriété.*

Dans les pays tempérés et froids, la nécessité de se défendre contre les intempéries oblige l'homme à se soucier de sa propre habitation avant même d'entreprendre toute culture. *Au Cambodge*, au contraire, la *chaleur constante* réduit au minimum cette protection indispensable : quelque fourré toujours proche peut fournir, à l'individu armé d'une simple hache, les montants rudimentaires qui serviront de carcasse à un modeste abri couvert de feuilles de palmier et capable de protéger du soleil et de la grosse pluie. En saison sèche, la simplification est plus grande encore, et combien de fois avons-nous vu, au cours de nombreux déplacements dans la brousse, avec quelle facilité le coolie ou le cultivateur résoud le problème du campement, là où ne se trouve pas la moindre paillote (1).

L'habitation qui succède à une première installation sommaire est, elle aussi, d'une construction tellement simple et rapide, que le paysan ne se trouve pas, comme en pays froid, lié à telle terre, ni même à telle région, par l'emplacement de sa maison à laquelle il a dû consacrer du temps et de l'argent.

Eminemment favorable à l'idée de déplacement, cette conséquence du climat devait pousser à l'instabilité la propriété foncière au Cambodge.

Enfin, *dispensé*, grâce à la fertilité naturelle, *de consentir*

(1) Un grand sac rectangulaire en jonc tressé, ouvert sur l'un de ses longs côtés, qu'il dispose à même la terre, en un endroit sec, et dans lequel il entre tout entier, constitue le plus souvent tout le matériel de couchage du coolie ou du cultivateur, et sa défense contre les moustiques.

à la terre des avances appréciables en travail ou en capital pour en obtenir sa subsistance, le cultivateur s'est trouvé peu attaché au sol qu'il avait cultivé.

Cette nouvelle conséquence de l'ensemble des facteurs physiques a fortement aggravé la tendance à l'instabilité de la propriété foncière. Cette instabilité a été encore renforcée par d'autres facteurs et notamment par le facteur démographique que nous allons étudier.

Mais il importe, au préalable, de noter *l'influence du climat sur le caractère psychologique des habitants* et la limitation qui en résulte dans la mise en valeur des terres. En effet, tandis que, dans les pays froids et tempérés, la lutte contre les éléments atmosphériques oblige l'homme à manifester une certaine activité, dont bénéficient les travaux agricoles, rien de semblable ne se produit sous un *climat constamment chaud* qui porte au contraire à *l'amollissement*.

CHAPITRE II

Le facteur démographique.

Les facteurs géographiques d'un pays imposent sans doute une physionomie initiale à la propriété foncière, car ils en constituent le cadre et la matière.

Mais cette physionomie se trouve modifiée par la présence de l'homme, et tout d'abord par l'importance de la population par rapport aux ressources, c'est-à-dire par le facteur démographique. Les caractères de la propriété foncière et l'idée qu'on se fera de cette propriété sont différents suivant qu'on se trouvera dans un pays de population dense à maigres ressources, ou dans un pays de population clairsemée à ressources abondantes. C'est pourquoi, il convient de déterminer l'importance de la population et celle des ressources, avant de rechercher les effets du facteur démographique sur l'idée foncière.

SECTION I.

LES DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES.

Destiné, par sa situation, à servir de *carrefour aux migrations humaines*, le sol du Cambodge actuel a été de très longue date soumis au peuplement. Nous ne possédons pas de données numériques sur les différents courants qui se sont succédés.

Même plus près de nous, dans l'ancien Cambodge, il n'était pas fait de recensement général, le contrôle ne portant, en vue de l'impôt, que sur les hommes de 15 à 70 ans.

Les évaluations de la population à l'époque de l'établis-

sement du protectorat ne sont pas concordantes, variant de 950.000 à 1.800.000 habitants avec un chiffre officiel de 945.954 (1) en 1874. Plus vraisemblablement de 1.500.000 (2), la population aurait atteint une densité de 13 à 14 habitants au kilomètre carré, car, l'unité territoriale étant inachevée, la superficie du royaume n'atteignait que 110.000 km² environ.

Le recensement de novembre 1921 — le premier qui, d'après M. Bruel (3), ait été opéré sérieusement — dénombrait 2.402.585 habitants à l'intérieur des frontières actuelles et définitives du Cambodge, soit sensiblement 14 par kilomètre carré ; enfin le dernier recensement, de 1936, accuse un total de 3.049.524 habitants (4), dont 2.935.000 sujets et protégés français.

Une tendance assez nette à l'accroissement se dégage de ces nombres, avec une densité moyenne et actuelle de 17,6 au kilomètre carré (5).

Le Cambodge se trouve, au point de vue de la population, le quatrième des pays de l'Union Indochinoise dont le total atteint 23.030.000 individus, tout en étant, nous l'avons vu, le deuxième au point de vue de la superficie.

(1) Moura, *Le royaume du Cambodge*, T. I, p. 11. — Ce nombre a été calculé en se basant sur le rapport de un à six, qu'il avait été possible d'établir entre la population inscrite et celle qui ne l'était pas.

(2) Bouinais et Paulus, *Le royaume du Cambodge*.

(3) Bruel, *De la condition juridique des terres au Cambodge*, p. 16.

(4) D'après ce recensement, la population du Cambodge serait ainsi composée :

Cambodgiens	2.594.180
Chinois	105.796
Annamites	193.926
Français	2.023
Européens étrangers	43
Divers	153.556

La diminution du nombre des Chinois, qui étaient lors d'un précédent recensement 157.277, tient en grande partie aux facilités faites récemment aux métis sino-cambodgiens pour acquérir la nationalité cambodgienne : d'où augmentation corrélatrice du nombre des Cambodgiens.

(5) Densité moyenne de la population en France : 73 habitants par km².

Cette population, faible en elle-même, se trouve très inégalement répartie. Certaines provinces, comme Stung-Treng, Pursat et Kratié, sont à peine peuplées, alors que Kandal, Takeo, Preyvang et Kompong-Cham ont pour densités respectives : 94, 73, 47 et 45 habitants au kilomètre carré (1).

L'élément humain se trouve donc presque exclusivement concentré dans la plaine du Mékong où la densité moyenne dépasse 30 ; mais cette densité s'accroît et atteint même aux environs de 120 en certaines parties des provinces de Kandal et de Kompong-Cham fertilisées par les apports du fleuve.

En résumé, le peuplement relatif du Cambodge se trouve exactement conditionné par l'aptitude plus ou moins grande de la terre à recevoir les cultures que l'indigène y pratique de longue date ; mais, en elle-même, et par *rapport à l'étendue des terres cultivables, la population reste faible.*

Sur l'étendue de ces terres cultivables estimée à 4.000.000 d'hectares, on en compte 900.000 seulement environ cultivés aujourd'hui ; alors qu'au moment de l'établissement du protectorat, le développement des cultures était encore bien inférieur à l'évaluation actuelle.

Telles sont, s'exerçant dans le milieu physique précédemment décrit, les données démographiques fondamentales dont se dégage l'idée suivante : « *beaucoup de terres et peu de bras* ».

Devant une pareille situation, dans un pays de ressources essentiellement agricoles, il était naturel que l'autorité ne consacre pas, au profit des particuliers, un droit de propriété absolue et ne cherche à favoriser que le domaine utile, l'exploitation de la terre. Aussi, il est aisé de com-

(1) Yves Henry et Maurice de Vismes, *Documents de démographie et de riziculture en Indochine.*

prendre que les textes anciens, reflétant ces préoccupations, cherchèrent à encourager la culture en elle-même, indépendamment de la propriété, et luttèrent contre l'absentéisme. Nous trouvons même la possession du sol cultivé, protégée par la loi contre le droit de propriété, qui ne s'exerce pas par la culture effective : « Si quelqu'un a vu, trouvé un terrain inculte où il pousse beaucoup de petits et de grands arbres, le débroussailler, le défricher pour en faire des rizières, des champs, un terrain d'habitation, afin de chercher à y gagner sa vie, et que quelqu'un vienne demander qu'on empêche ce travail et réclamer ce terrain comme étant son héritage, il ne faudra pas écouter cet homme ; il faudra au contraire laisser le terrain à celui qui prend la peine de le travailler et qui veut y gagner sa vie... » (1).

Dans le même ordre d'idées, on comprend que le simple fait, pour un individu, de borner un terrain pour en prendre possession, ou de commencer à le défricher et à l'aplanir, suffisait à lui conférer un droit sur ce terrain (2) : « Si, après que quelqu'un a planté des piquets dans un endroit pour en prendre possession, et y construire sa maison, un individu quelconque va les arracher pour les replanter, pour occuper cet endroit et en faire sa propriété, il se rend coupable de contravention et sera condamné à l'amende *tambânda-sakh* au profit du trésor du Roi.

« De même, si après que quelqu'un a commencé à défri-

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, p. 617.

(2) Il faut d'ailleurs remarquer, dès maintenant, que le droit est ainsi acquis, sans préjudice d'une amende, si l'occupation a eu lieu soit pour « construire une maison », soit pour « faire un champ de paddy, un jardin, sur un terrain libre » sans avoir prévenu l'agent du Pohulla-Tép (articles 60 et 52 du Krâm Pohulla Tép. *Les Codes cambodgiens*, T. II, p. 406 et 404). Cette obligation de préavis est générale, quelle que soit la nature du terrain occupé, en dehors des agglomérations ou dans ces dernières, et nous la reverrons ultérieurement dans l'étude des facteurs fiscaux.

cher ou a aplanir un terrain dont il a pris possession le premier, un individu quelconque vient couper les pieux qu'il a plantés, ou continuer le travail commencé, il se rend coupable et sera condamné à l'amende *tam-bânda-sakh*. » (1).

Et c'est cette même idée que reprend un autre texte interdisant aux tiers la possession « sur ce terrain que le premier occupant a déjà un peu travaillé » (2).

En raison d'une population très clairsemée et des abandons de terrains fréquents qui en résultaient, les autorités devaient intervenir : « Si un terrain peut être habité, les *kromokar* et les *phnéak ngéar* de la province devront le faire habiter, car il ne convient pas que ce terrain demeure désert... » (3).

De même, en vertu de la règle sociologique qui veut que, dans la mesure où le droit existe, son contenu soit adapté au milieu, nous voyons les textes consacrer, non pas une propriété définitive, qui aurait eu l'inconvénient de rendre indisponibles aux nouveaux et futurs occupants les terrains précédemment cultivés, puis abandonnés, mais au contraire une propriété résoluble : « Si quelqu'un, après avoir habité très longtemps un terrain, abandonne le premier terrain et pendant trois ans ne reparait plus à son ancienne habitation qui est déserte et pleine de brousse, ce terrain est libre. Si donc quelqu'un veut s'y établir, il le pourra en prévenant l'agent du *Pohulla-Têp* de la province, afin que l'on connaisse bien son installation, puis il pourra couper, abattre les arbres et construire sa maison, sans que le premier

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. I, art. 2, loi sur les terrains, p. 382.

(2) *Op. cit.*, T. II, *Krâm Pohulla Têp*, art. 59, p. 406.

(3) *Op. cit.*, T. II, *Krâm Pohulla Têp*, art. 68, p. 409.

(*Kromokar* = fonctionnaire subalterne d'autorité; *Phnéak ngéar* = fonctionnaire subalterne de l'administration de la justice).

propriétaire, celui qui a abandonné ce terrain depuis trois ans au moins, puisse le réclamer » (1).

Et la même déchéance est encourue, pour les mêmes causes, lorsqu'il s'agit non seulement de terrains d'habitation, mais aussi de rizières ou de champs : « Si le propriétaire d'un terrain d'habitation, de rizières et de champs ne le cultive pas, ne le surveille pas, ne le débroussaille pas, ne l'enclôt ni de haies ni de pieux pour le limiter, ne l'habite et laisse les arbres et les arbustes l'envahir, si une autre personne voyant ce terrain où les arbres et les arbustes poussent à volonté, se met à le défricher, à le débroussailler, afin soit de l'habiter, soit d'y faire des rizières ou des champs pour gagner sa vie, s'il est démontré que le propriétaire l'a abandonné depuis plusieurs années, ne l'a pas occupé, ne l'a pas cultivé, conformément au Préas Réach Khant, ce terrain, fût-il planté d'arbres (fruitiers), sera la propriété de celui qui s'est mis à le travailler » (2).

Enfin, la résolution de son droit sur sa terre frappe, de façon analogue, même celui qui abandonne son terrain pour aller en mission, ou est pris par les ennemis, « car il ne faut pas que la terre soit inoccupée » (3) ; cependant, vu les motifs de cette absence, la loi accorde, avant la déchéance, un délai plus long de 9 ou 10 ans.

Il est incontestable que les quelques textes, ci-dessus rapportés, qui synthétisent l'un des aspects particuliers de l'idée foncière dans l'ancien Cambodge, sont appropriés à la faible densité de la population. Mais, à ce *souci démographique*, inspiré lui-même par le point de vue économi-

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 62, p. 407.

(2) *Op. cit.*, T. II, Krâm Préas Réachéa Khant, art. 7, p. 617.

(3) *Op. cit.*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 63, p. 407.

que, s'ajoutait, comme nous le verrons plus loin, une *arrière-pensée fiscale*, tant les rapports étaient étroites entre le fiscal et l'économique.

Quoi qu'il en soit, l'ensemble de ces données à imprimé à l'idée foncière des caractères qu'il convient d'étudier.

SECTION II

INFLUENCE DU FACTEUR DÉMOGRAPHIQUE.

D'après ses caractères propres et ses effets particuliers dans le milieu physique donné, le facteur peuplement a exercé son *influence* sur l'idée foncière, *soit en accentuant l'orientation imprimée initialement par les données géographiques, soit en la neutralisant.*

Cette action a eu lieu, au Cambodge, particulièrement sur la *valeur de la terre, l'instabilité de la propriété, sa configuration et ses modes d'acquisition.*

§ 1^{er}. — *Valeur de la terre.*

Etant donnée la *disproportion entre l'offre et la demande*, les habitants du Royaume Khmer devaient attribuer à la terre une *très faible valeur*. Cet état de choses, joint à la richesse du sol et aggravé par d'autres facteurs d'ordre moral, ne pouvait que conduire à une *culture très extensive*.

Un terrain ordinaire dans la plaine ne pouvait avoir qu'une valeur insignifiante. Mais si, par contre, les terrains de berges devaient être plus appréciés, et en premier lieu occupés, c'est bien à leur situation privilégiée qu'ils le durent ; et il apparaît, à leur sujet, le phénomène de la rente différentielle exposé il y a plus d'un siècle par Ricardo.

Il n'est donc pas étonnant de lire qu'après résolution de son droit, à la suite d'un abandon prolongé de son habi-

tation ou de son terrain, — dans le cas particulièrement favorable de départ en mission ou de capture par les ennemis — le propriétaire, revenant avant dix ans, « ne pourra pas réclamer à son successeur le prix de son terrain ; il pourra seulement lui faire payer le prix de sa maison, le prix du terrassement qu'il a fait pour combler les mares, s'il en a comblé, le prix de son travail s'il a nivelé un monticule, s'il a déterré des troncs d'arbres, et le prix des arbres fruitiers qu'il a plantés... Si le premier occupant ne veut vendre ni ses arbres fruitiers, ni les autres plantes, mais déclare vouloir les laisser au dernier occupant afin qu'il les garde et les surveille, il faudra faire deux parts égales des fruits de tous ces arbres : l'une des deux parts sera pour celui qui les garde, les surveille, et l'autre sera pour le propriétaire ou premier occupant » (1).

En même temps que la conséquence indiquée sur la valeur de la terre, nous voyons implicitement consacrée la théorie des impenses, résultante combinée des facteurs géographiques, démographiques et économiques. Et ceci montre, en passant, au même titre que le sociologique, la force des lois économiques, s'imposant au législateur par la nature même des choses.

Heureusement, depuis l'établissement du Protectorat, la valeur des terrains a beaucoup augmenté, par la transformation du milieu moral et économique, et par l'amélioration des institutions. Cependant, *cette idée atavique chez l'individu, du peu de prix accordé à la terre, est celle qui a le plus fâcheusement agi sur la question foncière au Cambodge.*

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krām Pohulla Tép, art. 63, p. 407.

Pénétré de ce sentiment, le paysan ne songera pas à consentir, en faveur du sol qui le nourrit, les modestes dépenses susceptibles d'en accroître la productivité, et, bien plus encore, il restera volontiers indifférent à tout projet d'amélioration ou d'organisation de la propriété, dont l'utilité lui échappera. Enfin, conséquence directe de la situation démographique, la faible valeur de la terre est de celles qui ont le plus renforcé le côté psychologique comme nous le verrons plus loin. Son importance a pu être résumée en ces termes : « Un des éléments d'appréciation du développement d'une civilisation est fourni par la valeur que ses habitants attribuent à la terre... » (1).

Enfin, comme corollaire de la faible valeur du sol, dans l'ancien Cambodge, nous signalerons la *défaveur* qui frappait la *propriété indivise*. En effet, les textes qui prévoient les demandes en partage (2), montrent combien l'indivision devait être rare. En fait, comment se serait-on habitué aux inconvénients d'une propriété indivise dans un pays où la terre inoccupée était si commune ?

§ 2. — *Instabilité de la propriété.*

Le *milieu physique*, par la douceur du climat et la fertilité de la terre, prédisposait le Cambodge à une *propriété instable*. Mais, qu'aurait pu cette tendance dans un pays où toutes les terres auraient été occupées, et où, par conséquent, l'individu se serait heurté, dans tout déplacement, à une possession déjà exercée par autrui ?

(1) Silvestre (A.), *Le Cambodge administratif*, p. 131.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Préas Réachéa Khant, art. 1 à 4, p. 616.

L'élément démographique a précisément rempli les conditions voulues pour la réalisation de cette tendance à l'instabilité. Le peu de valeur de la terre et la précarité du droit qui devait en résulter ont poussé davantage encore l'individu à abandonner, sans regrets, la terre qu'il cultivait. Il a donc pu déplacer à sa guise le champ de son activité, toujours sûr, grâce aux données démographiques, de trouver un terrain, peut-être meilleur que celui qu'il venait d'abandonner, auquel il pourrait demander sa subsistance.

Telle était la situation générale ; mais les données démographiques qui permettaient cette tendance devaient aussi en répartir l'importance : très instable dans la plaine alluvionnaire, la propriété devait cependant présenter plus de fixité sur les terrains de berges, où la densité de la population était plus forte.

Au même titre que son peu de valeur, *l'instabilité de la propriété* était l'une des *difficultés* contre lesquelles devaient se heurter, dès le début, toutes tentatives *d'organisation et de conservation foncières*.

§ 3. — *Configuration de la propriété.*

La densité moyenne de la population et sa répartition, jointes à une culture en général extensive, ne pouvaient que renforcer les facteurs géographiques sur les *dimensions probables de la propriété*, petites en terrain de chamcars, moyennes ou grandes en rizières. Nous verrons plus loin, en ce qui concerne ces derniers terrains de plaine, comment l'effet conjugué de la nature et du peuplement quantitatif a pu se trouver neutralisé. Mais l'influence la plus curieuse du facteur démographique s'est exercée sur la source elle-même de la propriété individuelle.

§ 4. — *Importance de l'occupation comme mode d'acquisition de la propriété.*

La *surabondance du sol cultivable* a motivé, dans l'ancien Cambodge, le *souci d'attirer l'individu à la terre*, en donnant une très large place à un mode d'acquisition de la propriété, qui en occupe une si petite dans les vieux pays d'Occident.

Non seulement les terres étaient à la disposition de l'homme, mais les formalités nécessaires pour en bénéficier étaient réduites au minimum : pas de demandes de concessions et de délais d'instruction, mais *une simple prise de possession, déclarée à l'autorité*, suffisait à créer des droits. En raison de la prédominance, signalée plus haut, donnée au domaine utile, la *possession utile*, c'est-à-dire la mise en culture, était la *source fondamentale de la propriété privée* : d'où le principe de « l'acquisition par la charrue » (1), et de la perte par un abandon prolongé, entraînant, comme corollaire, l'obligation du maintien en culture pour conserver la propriété.

Imposé dès l'ancien droit par les données mêmes du problème, ce rôle essentiel de la possession, corroborée par la culture, est à tel point devenu inséparable de l'idée foncière qu'il a survécu aux dispositions anciennes.

En effet, après avoir traité des effets généraux de la possession, le Code civil cambodgien, promulgué en 1920, énonce : « Article 723. — En matière immobilière, le possesseur devient légitime propriétaire, lorsque la possession paisible, de bonne foi, publique, continue et non équivoque s'est poursuivie pendant cinq ans consécutifs et qu'elle porte

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur la législation cambodgienne* (Droit privé), p. 264.

sur une terre non immatriculée... ». Et enfin, d'après l'article 725, la déchéance de ces droits, créés par la possession en terrains non immatriculés, est encourue par un abandon de jouissance de cinq ans consécutifs.

Nous verrons d'ailleurs ultérieurement, dans quelle mesure la réglementation administrative a limité les conséquences pratiques du principe général exposé par l'article 723 ci-dessus.

Telles sont les principales conséquences, assez simples comme on le voit, que les facteurs extra-sociologiques ont exercées et exercent sur l'idée foncière au Cambodge.

L'influence des facteurs sociologiques va être beaucoup plus complexe.

TITRE II

Les Données sociologiques

Maintenant que nous connaissons le cadre dans lequel peut se manifester, relativement à la propriété foncière, la vie sociale au Cambodge il faut voir comment cette vie sociale a pu influencer, par ses actions et ses réactions multiples, sur la formation de l'idée foncière.

En groupant les facteurs sociologiques par ordre d'affinité, on peut en distinguer quatre catégories, de telle sorte que nous envisagerons successivement :

Chapitre Premier. — Les facteurs ethniques, historiques, politiques et psychologiques.

Chapitre II. — Les facteurs religieux et sociaux.

Chapitre III. — Les facteurs fiscaux.

Chapitre IV. — Les facteurs juridiques.

CHAPITRE PREMIER

Les facteurs ethniques, historiques, politiques et psychologiques.

Avant de rechercher comment le facteur humain considéré collectivement a agi directement sur la question foncière au Cambodge, il faut tout d'abord examiner comment cette question a été influencée par les traits du tempérament de l'homme considéré isolément ; ce qui revient à envisager *les éléments psychologiques du problème*.

Mais, ces *caractères psychologiques*, dont nous cherchons l'influence profonde, sont, eux-mêmes, la *résultante* de plusieurs éléments combinés et s'expliquent principalement (1) par les *données ethniques*, par le *développement historique* et par les *institutions politiques et administratives*. Il est donc nécessaire de remonter à ces données pour expliquer les facteurs psychologiques.

Pour bien marquer les rapports étroits qui existent entre ces groupes de facteurs, il est naturel de réunir en un même chapitre, d'une part, les facteurs ethniques, historiques et politiques, et d'autre part, leur donnée dérivée, le facteur psychologique, dont nous examinerons ensuite l'influence sur l'idée foncière.

(1) Nous négligeons provisoirement l'influence, cependant importante, du facteur religieux sur le caractère psychologique des Cambodgiens. Cette influence explique en partie et accentue celle des facteurs précédemment indiqués. Mais les facteurs religieux étant en dépendance très étroite avec les facteurs sociaux, nous les étudierons en même temps que ces derniers, pour la facilité et la clarté de l'exposition.

SECTION I.

LES PRINCIPAUX ANTÉCÉDENTS DU FACTEUR PSYCHOLOGIQUE.

La *formation ethnique* de la race cambodgienne découle des *migrations* qui se sont succédées et de leur *pénétration réciproque*. Mais une fois la race implantée au sol, *l'histoire*, par les luttes à soutenir contre les ennemis, a influé directement sur le côté psychologique, en même temps que les croisements ethniques qu'elle expliquait, modifiaient, eux aussi, *le caractère cambodgien*.

Cette interpénétration des facteurs ethniques et historiques nous a conduit à les examiner avant les mœurs politiques et administratives, conditionnées, en grande partie, par la race et le passé historique.

§ 1^{er}. — *Les données ethniques et historiques.*

L'incertitude règne sur la race qui, la première, peupla le territoire du Cambodge actuel ; mais il est établi que ce territoire fut successivement le théâtre de plusieurs migrations. Envahi notamment par des tribus originaires de la côte de Coromandel, il devait l'être aussi par des gens venus du Pacifique et appartenant à la race malaise, auxquels se mêlèrent de nouveaux éléments jaunes venus par le Laos.

Les aborigènes habitant la plaine s'étaient soumis sans difficulté aux nouveaux arrivants, quand eut lieu, par le nord-ouest, l'invasion des Khmers, issus de l'Inde, et c'est de la fusion de ces derniers avec les peuples de la plaine qu'est née la race actuelle, tandis que les ressortissants de la Chine devenaient de plus en plus nombreux.

Ce serait, en définitive, un mélange ancien d'Indous, de Malais, de Chinois et d'aborigènes, qui aurait formé le

type cambodgien, se rapprochant du Mongol par les traits de la face. Mais, par la coexistence de races diverses et par l'immigration incessamment poursuivie, grâce à la douceur des mœurs, de nombreux métissages ont augmenté la complexité de la race. Il faut noter cependant que les éléments ethniques résultant des invasions ultérieures des Chinois, des Malais et des Chams (1), qui eurent lieu à partir du treizième siècle, n'ont pas été absorbés par les Khmers.

Cependant, *c'est des Indous surtout et des Chinois, que la race cambodgienne actuelle tient ses caractères essentiels.* Par suite, plus que toute autre, elle justifie l'appellation d'indochinoise.

Une première conséquence ethnique devait être, dans la masse, une *tendance à la nonchalance et à l'insouciance* à laquelle l'origine chinoise devait ajouter *la patience, la résistance à la fatigue et la sobriété*, tandis que la prédominance indoue accentuait le goût des travaux artistiques, la profondeur des sentiments et la douceur. Tels sont les caractères essentiels de l'homme, sur lesquels devaient agir d'abord les *éléments historiques*.

Fondé vers le VI^e siècle, l'empire de Kampuchéa (d'où vient le nom actuel Cambodge) eut une longue période de splendeur et exerça sur les Etats limitrophes une influence politique considérable. Les vestiges architecturaux qu'il nous a laissés témoignent, par leur faste, de la puissance et du génie des anciens Khmers, et pour ne citer que le seul groupe d'Angkor, dont les principaux monuments datent du X^e au XII^e siècle, on doit tout autant admirer la netteté

(1) Les Chams avaient été repoussés du Cambodge par les conquérants Indous ; ils devaient fonder un empire puissant sur la Côte d'Annam d'où les chassèrent plus tard les Annamites.

et l'ampleur de la conception, que le fini et la richesse de l'exécution.

Une telle splendeur devait attirer les convoitises des peuples voisins, et c'est ainsi que le Cambodge fut, à partir de l'an 1300, en butte aux invasions des Siamois, auxquels un nouvel ennemi, l'Annamite, s'ajouta à la fin du xvi^e siècle. Successivement victime de ces deux voisins, contraint de recourir à l'un pour se défendre de l'autre, l'ancien royaume khm̃er se trouvait, au siècle dernier, déchiqueté et réduit.

La conséquence de ces luttes et défaites répétées, de la part de peuples qu'ils avaient autrefois dominés, avait été, chez les hommes une sorte de désespoir collectif dégénérant en *insouciance*, et pour le pays une véritable *léthargie économique*, qui *influèrent vivement sur l'idée foncière*. Cet état de choses fut la conséquence directe de l'abus des guerres malheureuses, et non pas la suite d'un amollissement dû à la civilisation.

C'est dans ces conditions, qu'après avoir pu être couronné roi du Cambodge, grâce au roi du Siam. Sa Majesté Ang Duong avait sollicité, dès 1854, l'appui de la France ; mais ce n'est que le 11 août 1863, avec son successeur, le Roi Norodom, que fut signé le premier traité consacrant le principe du protectorat français, solennellement reconnu par le Siam en 1867.

Cette lutte séculaire qu'il eut à soutenir, sans consentir à se soumettre à l'un ou à l'autre de ses adversaires, témoigne, chez le Cambodgien, d'un haut souci d'indépendance. Aussi, après avoir disposé de lui-même en s'adressant à la France, le Cambodge devait, avec la garantie de sa sécurité extérieure, retrouver la possibilité d'un travail paisible, indispensable à tout développement.

Mais, l'empreinte historique sur l'âme khmère avait été si forte que le peuple continua encore à sommeiller dans une indolence indifférente, sans aspirer de suite au mieux-être. Ce retard dans l'évolution psychologique fut d'ailleurs dû, en grande partie, à la survivance temporaire des mœurs politiques et administratives anciennes.

§ 2. — *Les mœurs politiques et administratives
du royaume khmer.*

Le régime politique qui était en vigueur dans l'ancien Cambodge est celui de la *monarchie absolue*, « et plus spécialement du bon plaisir. Le peuple, l'ensemble des hommes libres, n'a reçu du pouvoir aucune garantie. Si le roi, si les ministres, si les mandarins n'abusent pas du pouvoir plus qu'ils ne font, c'est que leur sécurité, quelque respect pour les coutumes anciennes, une certaine notion de justice peut-être, les portent à user de leur autorité avec modération » (1).

C'est qu'en effet, entre la masse du peuple et le Roi, détenteur du pouvoir absolu, maître de la terre, des biens et de toutes les existences, se trouvaient différents rouages administratifs intermédiaires, dont l'influence néfaste s'est fait sentir au Cambodge comme dans d'autres pays d'Extrême Orient.

Vers le haut de la hiérarchie se trouvaient les ministres au nombre de cinq, chargés d'administrer le royaume sous les ordres du Roi ; chacun commandait un certain nombre de fonctionnaires et avait la haute direction de plusieurs

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur la législation cambodgienne* (Droit privé), p. 16.

provinces, dont ils percevaient autrefois certains revenus à titre de dotation.

Les mandarins, divisés en deux classes, ceux du palais et ceux des provinces, n'étaient que des fonctionnaires tenant du Roi, ou de ses ministres, leur charge en même temps que le titre qui y était attaché.

Hauts dignitaires et mandarins de tous ordres, peu ou pas appointés, entre les mains desquels la royauté laissait, pratiquement, les plus larges pouvoirs, tel peut être résumé l'aspect politique et administratif de l'ancien royaume khmer.

Cette situation devait influencer sur le caractère des habitants, surtout en dehors de la capitale. Le gouvernement des provinces se trouvait confié à ceux qui savaient et pouvaient les acheter, d'où « Toujours très pressé de rentrer dans ses fonds, le nouveau chef de province commettra toutes sortes d'exactions, laissera trainer le plus qu'il pourra les affaires qu'il devra juger, augmentera les frais de chaîne, de citation, de justice, etc... recevra des présents secrets des deux parties, et finalement condamnera celle qui aura, la première, épuisé ses ressources » (1). Enfin, « ... l'administration des provinces se trouve ainsi abandonnée au plus offrant et dernier enchérisseur » (1). Tels étaient les représentants du pouvoir central — plus puissants même que les ministres, en raison de l'éloignement de la capitale — que les hommes libres, la masse du peuple, trouvaient au-dessus d'eux.

Cette situation politique devait suggérer, *en faveur du cultivateur, la protection indispensable à son travail pai-*

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, p. 209 et 210.

sible. Par méfiance contre les exactions possibles des pouvoirs publics : « le gouverneur, ainsi que les autres autorités provinciales, ne doivent ni inquiéter, ni opprimer les habitants. S'ils commettent cette faute, ils seront punis sans aucun ménagement » (1).

Les envoyés royaux — qui, comme nous le verrons, avaient des attributions fiscales importantes — ne doivent pas s'emparer du bien d'autrui, ni inquiéter, ni opprimer les habitants (2).

Et enfin : « Les dignitaires sont punis : pour n'avoir pas observé les ordonnances royales et les règlements, pour voies de fait envers les fils, petit-fils, les esclaves, les bœufs, les buffles et chiens d'autrui » (3).

Malgré le souci constant et ainsi manifesté du pouvoir central, dont la sollicitude s'étendait, pour des raisons religieuses, même aux animaux, l'effet psychologique du facteur politique n'en demeurerait pas moins désastreux dans l'ancien Cambodge. L'homme du peuple n'était rien : « il ne représentait pas autre chose qu'une proie aux yeux de quiconque détenait la moindre parcelle d'autorité » (4).

La situation politique était telle, au moment de notre intervention, que, d'après Doudard de Lagrée, dans un rapport du 7 juillet 1865 adressé au Contre-Amiral Roze « il n'existe pas de classe moyenne au Cambodge, disait-il, il n'y a que des mandarins ne travaillant pas et une population misérable et exploitée à outrance. Tout le commerce est aux étrangers... la classe des mandarins deux ou trois

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Krâm Srok, art. 38, p. 97.

(2) *Op. cit.*, T. I, art. 37, p. 97 ; et dans le même sens, T. II, Krâm ach nha luong, art. 49, p. 266.

(3) *Op. cit.*, T. I, Krâm Srok, art. 9, p. 91.

(4) Collard (P.), *Cambodge et Cambodgiens*, p. 140.

fois plus nombreuse qu'il ne faudrait ne peut être satisfaite qu'en partie par le roi.. » (1).

Enfin, et dans le même sens, « l'influence tyrannique du mandarinat avait pénétré si profondément au cœur de ce pays, elle s'y était si bien incrustée, que le paysan n'y était plus qu'un être abstrait, sans ressort, sans volonté, sans le moindre instinct d'indépendance » (2).

En effet, seul producteur d'une richesse dont il se trouvait aussitôt dépouillé, le cultivateur ne pouvait que se laisser aller au dérouragement, glissant davantage encore vers l'insouciance dont l'origine a été déjà examinée. De caractère naturellement doux et soumis, il en était arrivé à préférer la tranquillité dans la misère à un bien-être impossible à atteindre, certain de se voir enlever tout ce qui ne lui était pas indispensable pour vivre.

Cet état de choses devait durer quelques années encore ; et il ne fut possible d'y porter remède, par une transformation complète de l'administration cambodgienne, qu'après 1884, lorsque le protectorat de la France devint effectif. A tel point que « ceux qui comme moi, dit M. Collard, dont l'arrivée au pays khmer remonte à l'année 1885, savent sous quelle oppression vivaient les Cambodgiens de cette époque ; ... ils ont assisté au détroussage par les mandarins sans pitié, parce que sans solde, de cette population si digne de l'intervention à laquelle nous avons participé » (3).

En résumé, *le milieu politique et administratif*, dans l'ancien Cambodge, a puissamment *renforcé la tendance à l'insouciance* résultant déjà des facteurs ethniques et histori-

(1) Rapporté par Bouinais et Paulus dans « *le royaume du Cambodge* », p. 14.

(2) Collard (P.), *op. cit.*, p. 137.

(3) Collard (P.), *op. cit.*, Introduction.

ques et favorisée par le climat amollissant, en enlevant à l'individu tout le bénéfice qu'il aurait pu recueillir de son activité.

Si on ne retient des traits psychologiques du Cambodgien, que ceux qui ont un rapport assez étroit avec l'idée foncière, on peut les ramener à trois : *insouciance*, *sobriété* et *passivité*.

Nous venons de voir l'origine de ces caractères psychologiques ; il reste à en rechercher les conséquences sur l'idée foncière.

SECTION II.

INFLUENCE DES FACTEURS PSYCHOLOGIQUES.

La nonchalance et le découragement, qui avaient entraîné, ou renforcé, l'insouciance, la sobriété et la passivité, ont disparu, en partie, avec la réforme administrative sous le protectorat français.

Redevenu gai et cordial, le caractère du peuple cambodgien ne se trouve pas moins dominé, même de nos jours, par les traits qui l'avaient marqué fortement autrefois, soit par la survivance partielle des causes qui avaient engendré ces traits, soit par l'atavisme.

§ 1^{er}. — *L'insouciance*.

L'insouciance a autrefois influé profondément, et influe encore de nos jours, sur l'idée foncière, soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire de l'usure.

Directement d'abord, elle a poussé l'individu à se contenter de sa maigre récolte qu'il obtenait sans grands efforts. Elle ne l'a pas incité à améliorer sa terre, ni à augmenter la superficie cultivée, et elle aboutit ainsi à une petite pro-

priété et à une culture extensive, elle-même favorable à l'instabilité.

Quoique beaucoup atténuée maintenant, cette cause psychologique fait encore sentir ses effets. Insouciant de tout confort, le paysan cambodgien n'avait, et n'a souvent encore, dans sa paillote, autre chose que de simples nattes, sur lesquelles se coucheront lui et sa famille, et une malle en bois dans laquelle il placera les quelques vêtements, objets ou papiers qui lui sont précieux. Négligeant d'améliorer son existence, il ne se soucie pas non plus d'accroître celle de ses enfants en augmentant l'étendue de sa rizière.

Récoltant très peu, il ne dispose que d'un roulement presque nul qui l'oblige au moindre imprévu à recourir au prêteur d'argent, et ici les effets de l'insouciance se font sentir *indirectement par l'intermédiaire de l'usure*. Que deux ou trois récoltes déficitaires se succèdent en effet, le petit cultivateur arrive, par des prêts trop souvent répétés, à devoir beaucoup à son créancier, un Chinois ou un Cambodgien aisé du village. La rapidité de cet endettement se comprend d'autant mieux que la loi ancienne avait, elle-même, fixé et limité, en ces termes, les obligations du débiteur. « Un pauvre a emprunté du paddy, de l'argent à une autre personne ; s'il laisse écouler douze mois sans rembourser, il devra le double ; si le propriétaire réclame ou que cet homme ne puisse pas payer et qu'on laisse s'écouler trois, quatre et plusieurs autres années, le maître de la dette ne pourra prendre l'intérêt pour trois, quatre ou les années suivantes ; il ne peut prendre que l'intérêt légal qui est le double de la somme prêtée... » (1).

Si maintenant l'intérêt annuel a baissé, les pratiques usu-

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Puok, art. 49, p. 607.

raires en matière foncière sont encore assez répandues en Extrême-Orient — renforcées souvent au Cambodge par l'idée de la seule possession utile — pour rendre très difficile le remboursement de la dette.

D'autre part, vu le morcellement, la dissémination des terres cultivées et la rareté des transactions immobilières, le créancier n'avait, et n'a toujours, qu'un assez faible intérêt à réaliser son gage, d'où, pour lui, avantage à voir le débiteur rester sur sa terre, en ne lui laissant sur sa récolte que le minimum indispensable pour vivre. Il en résulte que le cultivateur ne trouve que dans l'abandon de sa terre et dans la fuite, la façon d'éviter un endettement plus important.

C'est ainsi qu'indirectement, par l'usure, *l'insouciance* du peuple cambodgien *renforce* puissamment *l'instabilité de la propriété foncière* déjà permise ou favorisée par les facteurs examinés plus haut.

§ 2. — *La sobriété.*

La sobriété naturelle, née du caractère ethnique, a eu, au cours des guerres malheureuses et par les pratiques administratives anciennes, toutes occasions de se développer.

Réduit ainsi par la nécessité à la portion congrue, le paysan cambodgien devait être habitué à une grande sobriété.

La conséquence de cette sobriété, ajoutée à l'insouciance, devait, surtout autrefois, *réduire* au minimum possible la *mise en valeur du pays* et contribuer, en même temps, au *morcellement des terres*.

A l'arrivée des Français, outre la culture traditionnelle du riz, plusieurs espèces de maïs étaient déjà cultivées

dans les terrains d'alluvions (1) ; d'autres cultures secondaires portaient sur les plantes textiles, oléagineuses, tinctoriales, saccharinées et coloniales.

L'importance des cultures a augmenté en même temps que les besoins, et la superficie cultivée était évaluée à 580.000 hectares en 1923 (2), et à 798.000 en 1932 (3).

La culture de l'hévéa a introduit l'idée de propriété privée dans la région des terres rouges, autrefois uniquement occupée par de grosses forêts.

Mais la satisfaction des besoins a montré toute sa force par la souplesse avec laquelle elle peut diriger la mise en valeur d'un pays : en raison de la mévente du riz, alors qu'en 1930 la superficie cultivée en maïs n'était que de 30.000 hectares environ, elle passait en 1934 à 120.000, et en 1935 à 325.000 hectares, tandis que la production, partie de 46.000 tonnes en 1932, passait à 170.000, pour atteindre à près de 300.000 tonnes en 1935 (4).

Pendant la campagne 1933-1934, 617.000 hectares ont été cultivés en rizières pour une production de 458.000 tonnes ; 7.000 en tabac pour 7.000 tonnes ; 5.000 en coton pour 500 tonnes ; 2.000 en canne à sucre pour 60.000 tonnes ; et enfin 1.500 hectares en poivre pour une récolte de 3.500 tonnes.

Ces résultats indiquent de façon éloquente le *développement récent de l'économie agricole* et les *possibilités variées du sol cambodgien*. Cependant, même actuellement, le *rapport des terres cultivées à celles estimées cultivables reste faible* : 900.000 hectares sur 4 millions environ.

(1) Moura, *Le royaume du Cambodge*, T. I, p. 27.

(2) Deloche de Campocasso, *op. cit.*, p. 3.

(3) Henry (Y.), *Economie agricole de l'Indochine*, p. 26.

(4) 35.000 tonnes, production de maïs de saison sèche ; 255.000 tonnes, production de maïs de saison des pluies.

Ceci tient non seulement, comme nous l'avons vu, à *l'élément démographique*, mais pour beaucoup aussi à *l'insouciance* et à la *sobriété des habitants*. Il suffit pour s'en convaincre d'examiner, pour la céréale servant de nourriture à toute la population, le rendement dans la production d'une part, et la superficie cultivée par tête d'habitant d'autre part. Sans s'attacher au rendement particulièrement faible obtenu en 1934, pendant la mévente du riz, la différence de production moyenne à l'hectare entre le Cambodge et la Cochinchine — 1.000 kg. contre 1.500 — était dès 1923 expliquée par la négligence du cultivateur cambodgien, par l'absence de méthodes culturales et non par la qualité du terrain (1).

Enfin, la culture du riz n'occupait en 1932, au Cambodge, qu'une superficie de 0,288 ha (2) par tête d'habitant : d'où, par hectare de rizière, une densité de 3,57 habitants, alors qu'en Cochinchine (3) les résultats correspondants se trouvaient être 0,503 ha, et 1,98.

Ces quelques *données statistiques actuelles*, en même temps qu'elles prouvent, par la faiblesse des rendements, une *culture extensive*, montrent aussi le *morcellement de la propriété*, même *cultivée en rizières*, contrairement à ce que laissaient prévoir les précédents facteurs (4). Ceci per-

(1) Deloche de Campocasso, *op. cit.*, p. 44.

(2) Henry (Y.), *Economie agricole de l'Indochine*, p. 26.

(3) Henry (Y.), *id.*, p. 25.

(4) D'après M. Henry, — (*op. cit.*, p. 195) — parmi les propriétaires de rizières, 35,8 % possèdent de 0 à 1 hectare, 52,5 % possèdent de 1 à 5 hectares, soit une proportion de 88,3 % de 0 à 5 ha.

Mais ces données statistiques de M. Henry concernent les propriétaires et non pas ce qui nous intéresse : la propriété. Pour passer de l'un à l'autre, on peut admettre, en moyenne, que les rizières appartenant à chacun se trouvent réparties en 4 ou 5 parcelles non contiguës et disséminées dans 1 ou même plusieurs khums : d'où on peut se faire une idée du morcellement de la rizière au Cambodge. En réalité, dans des terrains ordinaires

met de souligner l'importance extrême des données psychologiques capables de renverser notamment les conséquences des facteurs géographiques et démographiques.

Les rendements ci-dessus indiqués témoignent d'autre part de la faible importance des capitaux investis dans le sol ; cette absence d'avances foncières vient renforcer l'instabilité de la propriété qui était la conséquence de presque tous les facteurs déjà étudiés. Or, morcellement et instabilité sont deux résultantes préjudiciables à une organisation foncière par la difficulté du recensement, de la publicité et du contrôle. Ces conséquences sont encore renforcées par une troisième tendance psychologique capable, elle aussi, d'entraver les réformes désirables.

§ 3. — La tendance à la passivité.

Les facteurs qui ont imprimé à l'âme cambodgienne et développé cet aspect de nonchalance, d'insouciance et de sobriété, lui ont aussi donné une grande patience, et par suite une tendance à la passivité.

Très patient, le Cambodgien n'admet pas l'impatience et ne comprend pas les mouvements d'humeur ou de colère que peut avoir l'Européen. Mais, si c'est là une supériorité qui permet à l'Extrême-Oriental en général, de conserver, en toutes circonstances, le plus grand calme par un contrôle permanent de soi-même, cette *tendance à la passivité* implique chez l'homme, sans aucune mauvaise volonté de sa part, une certaine *résistance à tout changement* (1).

de plaine, en très grande majorité cultivés en rizières, mais comprenant cependant encore des parcelles incultes assez vastes, on compte dans les khums cadastrés de 3 à 4 parcelles à l'hectare dans la province de Kandal et de 2 à 3 dans les provinces de Kompong Speu et de Takeo.

(1) Dans notre analyse, nous n'avons retenu du tempérament cambodgien que les éléments qui étaient de nature à influencer sur l'organisation de

Son effet immédiat consiste en une *persistence prolongée de données psychologiques*, qui se trouvent survivre, de beaucoup, à leurs causes premières. C'est ainsi que, malgré la paix extérieure assurée depuis 1863 et la transformation complète du milieu administratif, nous avons vu par les chiffres indiqués précédemment, combien le rendement de la culture reste faible et combien les propriétés restent petites dans la mise en valeur relativement réduite du Cambodge.

L'exposé des différents essais d'organisation foncière tentés dès 1884, et plusieurs fois modifiés depuis, montrera comment étaient d'avance voués à l'échec les projets qui n'avaient pas tenu compte des données psychologiques fondamentales, et de la passivité en particulier. Cette dernière tendance a poussé le paysan cambodgien à regarder, en spectateur quelque peu désintéressé, les réformes dont il devait être pourtant le premier bénéficiaire. Ceci a dicté à l'Administration le sens dans lequel devaient porter son attention et son effort.

En résumé, certaines réformes — la réforme foncière surtout — ne peuvent réussir que si elles correspondent à un état d'évolution donné. On conçoit donc que la *tendance à*

la propriété foncière. Parmi ces éléments, certains, comme la sobriété, qui sont dans beaucoup de circonstances des qualités, deviennent ici des défauts. L'explication que nous poursuivons nous conduit ainsi, en le décrivant partiellement, à déformer l'aspect psychologique du peuple cambodgien. Le souci d'exactitude nous fait un devoir d'indiquer ici, que le caractère de ce peuple est beaucoup plus nuancé et complexe. Il a été assez fidèlement dépeint par M. Aymonier, dans le passage suivant : « Lents, patients, durs à la fatigue, les paysans ne méritent guère la réputation de paresse invétérée que leur ont faite presque tous les auteurs européens, se copiant les uns les autres et acceptant facilement les opinions courantes. Habituellement paisibles et doux, les Cambodgiens sont charitables, hospitaliers même... Peu médisants, ils ne sont ni fourbes, ni menteurs... Probes et désintéressés, possédant un réel sentiment de solidarité, ils se portent, à l'occasion, aide et assistance mutuelles, gratuitement et avec un entrain rare... ». (Aymonier, *Le Cambodge*, T. I, p. 31).

la passivité puisse agir de deux façons différentes, d'abord par la *lenteur dans l'évolution du milieu psychologique* et ensuite par la *résistance directe, quoique naturelle, à toute tentative de changement.*

Enfin, plus que beaucoup d'autres, une réforme foncière doit présenter des difficultés, car les obstacles, qui s'opposent à une amélioration quelconque, sont d'autant plus importants que l'objet de l'amélioration envisagée avait davantage attiré, dans le temps, l'attention générale, et avait été le point de convergence de mesures ou d'idées cristallisées par une longue tradition. Tel est bien le cas de la terre, seule source de richesses autrefois, au point qu'un caractère sacré était attaché à la culture du riz.

S'il est difficile, en général, de modifier les mœurs par les lois, une modification profonde des facteurs psychologiques est particulièrement lente quand ces facteurs ont été pétrifiés par l'habitude. Cette seconde nature ne peut être efficacement combattue qu'en lui substituant une nouvelle habitude, au moyen d'une longue et persévérante éducation.

La création de nouveaux besoins, de nouveaux désirs, est l'une des causes principales d'évolution des facteurs psychologiques. La formation de nouvelles habitudes dans ce sens et la modification des mœurs ne sont pas, du reste, des choses faciles, car les facteurs psychologiques, auxquels on se heurte dans cette voie, ont pour fondement non seulement des faits géographiques, ethniques, historiques ou politiques, mais encore des faits religieux contre lesquels il est beaucoup plus difficile de s'attaquer et, par suite, de réformer.

C'est l'étude de ces facteurs religieux qu'il convient maintenant d'aborder.

CHAPITRE II

Les facteurs religieux et sociaux.

En même temps que les *facteurs religieux* qui, comme nous le verrons, renforcent l'action des facteurs psychologiques, il faut étudier les *facteurs sociaux*. Ces derniers, en effet, s'expliquent, en grande partie, par les facteurs religieux, et les *influences* de ces deux groupes sur l'idée foncière sont *parfois confondues*.

C'est pourquoi, dans ce chapitre, nous envisagerons d'abord les facteurs religieux et ensuite les facteurs sociaux.

SECTION I.

LES FACTEURS RELIGIEUX.

Pour bien comprendre l'activité économique du Cambodgien, il ne faut pas l'apprécier avec notre mentalité d'Occidentaux ; il faut, au contraire, se placer dans l'ambiance morale du milieu. Nous avons déjà essayé, dans le chapitre précédent, de dégager cette influence de divers facteurs. Il importe maintenant de le faire pour les idées religieuses, étant donné que ces idées sont très différentes de celles de l'Occident, surtout en ce qui concerne leurs conséquences sur l'activité humaine.

Avant donc de rechercher l'influence des facteurs religieux, sur l'idée foncière, *il convient d'esquisser l'idéal religieux des Cambodgiens.*

§ 1^{er}. — *L'idée religieuse au Cambodge.*

La religion des Indigènes est le *Bouddhisme*, et les sociologues qui ont étudié cette religion dans les différents pays où elle est pratiquée, ont noté que *l'un des traits les plus caractéristiques du Cambodgien était l'attachement au Bouddhisme*, et un profond respect pour les Bonzes qui le représentent. Par là, les Cambodgiens se distinguent de leurs voisins, les Annamites, qui d'ailleurs appartiennent à une autre école au point de vue religieux (1). Le Bouddhisme qui est pratiqué au Cambodge ne diffère pas essentiellement de celui de pays voisins tels que Ceylan, la Birmanie et surtout le Laos et le Siam (2) : le Tripitaṅga pâli est le canon sacré de tous ces peuples.

(1) Les préceptes de Bouddha ne sont pas tous observés en pays annamites, où on pratique, en quelque sorte, un bouddhisme toléré ou dégénéré.

En effet, il est permis aux bonzes annamites de porter un pantalon et une veste; et le repas du soir est admis. Ces bonzes peuvent conserver leur fortune, et l'habitation à la maison de la famille est tolérée. Or, toutes ces tolérances ne sont pas permises aux bonzes cambodgiens. Les « dévots » annamites ne font pas la prière comme les « dévots » cambodgiens. En outre, en Annam, ne sont considérés comme « dévots » que ceux qui se font bonzes. A cet effet, ils endossent l'habit jaune sans autre cérémonie que celle de se faire raser la tête devant la statue de Bouddha dans la pagode. Les gens du peuple ne se rendent que trois fois par an à la pagode pour les offrandes, et ceci sans prières.

Au Cambodge, au contraire, tout le monde peut être « dévot » sans être bonze : ainsi ceux qui observent les préceptes de Bouddha font tous les jours matin et soir la prière chez eux devant sa statue. Quatre ou huit fois par mois ils reçoivent les prières des bonzes. Pendant ces jours ils ne mangent pas le soir et mènent ainsi, pendant quelques heures, une vie semblable à celle des bonzes. Enfin pour ces prières les Cambodgiens, hommes et femmes, font venir les bonzes chez eux ou bien se rendent en commun à la pagode. Le soir les bonzes prêchent et les habitants leur apportent toutes sortes d'offrandes.

(2) D'après M. Russier, dans l'« *Histoire Sommaire du Cambodge* », p. 57, ce serait vers 1400 que les Siamois, après avoir vaincu les Khmers, alors dans leur splendeur, apportèrent avec leur conquête la religion bouddhiste.

C'est peut-être de ce moment que date l'extension du Bouddhisme, mais l'introduction de cette religion au Cambodge est certainement plus ancienne et, d'après les documents de la Bibliothèque Royale de Phnom-Penh, elle aurait eu lieu en l'an 1550 de l'ère bouddhique, c'est-à-dire de

Pour bien saisir les principes du Bouddhisme, il est nécessaire d'esquisser sa genèse et de déterminer ses relations par rapport au Brahmanisme.

Contrairement à ce qu'on pense souvent, il n'y a pas d'opposition tranchée entre Bouddhisme et Brahmanisme, du moins au point de départ. Dans le Brahmanisme, Bouddha est une divinité de rang secondaire, régent de la planète Mercure ; et dans l'Inde, pays essentiellement brahmanique, le titre de Bouddha est donné à l'homme parvenu grâce à l'extinction de tout désir, à la connaissance et à la félicité parfaites, ainsi délivré pour toujours de la transmigration.

Cette doctrine de la *transmigration* ou de la *métempsy-cose* se trouve à l'origine et comme *fondement de tout le brahmanisme*. D'après cette religion, l'âme individuelle, partie infinitésimale de l'âme universelle, matière subtile et intelligente, est souillée par son union avec la matière grossière, et pour revenir à sa pureté première, elle doit évoluer dans une succession d'existences plus ou moins nombreuses, allant de la plante à l'homme : ou bien, elle s'élève par ses vertus jusqu'à devenir assez pure pour entrer dans le sein de l'âme universelle ; ou bien, ses crimes la font de nouveau déchoir au rang des animaux ou des démons.

De cette métaphysique découle d'abord la *morale brahmanique*, qui accorde une grande importance et aux vertus sociales et aux sacrifices individuels ou publics, afin de *mériter l'élévation lors de la transmigration* ; il en découle

puis 929 ans, puisque nous sommes actuellement en l'an 2479 de l'ère bouddhique. D'ailleurs au temps de l'apogée d'Angkor, des habitants pratiquaient déjà le bouddhisme, quoique le brahmanisme fut encore la religion du pays.

ensuite le second aspect important du brahmanisme : la *division en castes de la société*.

L'ascension des âmes au cours des transmigrations successives implique, en effet, la hiérarchie de la société en castes. A mesure que l'on s'élève vers le sommet, ces castes se rapprochent de la caste supérieure, celle des Brahmanes qui, d'après le fameux hymne 90, du 10^e Mandala du Rig-Véda, se déclarent issus de la bouche du Créateur (Purusa) ; tandis que, d'après le même hymne, les trois grandes castes au-dessous des Brahmanes, les Kchatryas (guerriers), les Vaicyas (bourgeois) et les Çoudras (artisans et laboureurs) sont issus respectivement des épaules, des cuisses et des pieds du Créateur.

La division de la société brahmanique ayant un fondement divin, les âmes ne peuvent s'élever, au cours des transmigrations, vers les castes supérieures que par le mérite, par la pratique des vertus et par le sacrifice.

Cette doctrine de la transmigration et de la division en castes est une doctrine nettement pessimiste, qui condamne ceux qui sont dans les castes inférieures, ou ceux qui même sont exclus des castes et forment les « pariaya » à une existence douloureuse sans espoir et sans issue, puisque le suicide ne les délivrerait pas de leurs souffrances et aggraverait encore leur condition en les faisant renaître dans un rang inférieur parmi les hommes ou les animaux.

Le bouddhisme est né par réaction contre cet horizon terriblement pessimiste des castes inférieures du brahmanisme.

Son fondateur, Goutama ou Çakya-Mouni (le Sage des Çakyas) est né à Kapilavastou, aux confins du Népal, vers 560 avant J.-C., d'une famille noble, royale même selon la légende, et mourut vers 480 avant J.-C. Après une longue prédication dans la vallée du Gange, par sa doctrine philo-

sophique, et non pas révélée comme les dogmes brahmaniques ou chrétiens, il *apporta aux humbles et aux déshérités l'espérance qui manquait au brahmanisme*, celle de s'élever par les vertus et les mérites pendant la vie, non seulement à la classe supérieure des Brahmanes, mais même à celle des Dieux par l'accession au Nirvana.

Le principe fondamental, en effet, du Bouddhisme est que *l'existence est un mal*, ou, pour mieux dire, la somme de tous les maux. L'effort de l'homme doit donc être de s'en affranchir. Pour atteindre ce but, il doit la réduire au minimum pendant tout le temps qu'il est condamné à la subir. L'homme doit chercher à *atteindre le Nirvana*, c'est-à-dire *l'évanouissement de tout désir* et la cessation de l'être manifesté : en d'autres termes, une sorte de félicité hors du temps et de l'espace (1).

Après avoir obtenu, pendant une première nuit de méditation, la connaissance de ses 550 vies antérieures, le Maître perçut ce principe essentiel du Bouddhisme au point du jour, sous l'arbre Bodhi, lorsqu'il découvrit les quatre nobles vérités qui firent de lui « le Sage », « le Sarvajna », « le Bouddha ». Ces quatre nobles vérités sont : 1° « *doukhasatya* », la connaissance de la douleur ; 2° la cause de la douleur qui est le désir ; 3° la destruction de tout désir ; 4° les moyens nécessaires pour détruire le désir, appelés « la noble voie octuple ».

L'homme, en effet, d'après Bouddha, veut vivre, c'est-à-dire sentir. Il ne comprend pas que ce plaisir égoïste

(1) Etymologiquement, Nirvana vient de « Nir » qui exprime l'idée de négation et de la racine « Vana (va) » souffler. C'est le calme parfait qui n'a plus rien de l'agitation et de l'action ; un état d'esprit dans lequel l'attachement (*lynadana*), la peine (*klisā*) et le désir (*trishna*) sont éteints : c'est le calme et le repos éternels. (Cf. Raynaud, *La réforme de l'Inde, Essais sur le Bouddhisme*, p. 125).

amène fatalement la souffrance. En se détachant du désir, il ne sera plus attiré à se réincarner et obtiendra la délivrance finale quand son « Karma », c'est-à-dire le résumé total de l'âme formé par ses pensées et ses actions antérieures, sera épuisé. Il obtiendra d'abord le « dharma » (la vérité, la religion), ensuite le deuxième degré d'affranchissement, celui des doutes, des illusions et des luttes intérieures, puis le troisième degré qui comprend l'amour de tous les êtres, la vérité parfaite, et enfin le quatrième degré, celui des Saints, des Bouddhas, qui mène au Nirvana.

Cette *doctrine bouddhiste*, qui s'apparente, par certains aspects, à la philosophie stoïcienne, consiste donc en une *morale restrictive et négative*. La patience est une vertu essentiellement bouddhiste : *tout supporter, tout souffrir, c'est acquérir des mérites importants et nombreux*. Cette morale est opposée au développement des facultés et des énergies naturelles : si elle reconnaît la force, le courage, l'activité, c'est au profit du renoncement et de l'annihilation volontaires dont le principe est à la base de sa doctrine et dont le but est proposé par elle à l'ambition des êtres animés, comme le montrent de nombreux passages des livres sacrés :

« Comme un chien à l'attache, à un pieu solide ou à une colonne, attaché ainsi s'agite l'insensé qui ne s'est pas détaché du monde. » (Samyutta-Nikaya, Vol. III, p. 151).

« Regardez ceux qui disent mienne à l'existence, voyez leur misère : ainsi lorsque la rivière a tari, les poissons se trémoussent en détresse dans les basses eaux. » (Sutta-Nipâta, 777).

« Celui dont les sens sont en repos, comme les chevaux bien domptés par celui qui les mène, celui qui a dépouillé tout orgueil, qui est affranchi de toute impureté, celui qui

est ainsi accompli, les Dieux même lui porte envie »....

« En parfaite joie nous vivons sains parmi les malades ; parmi les hommes malades nous demeurons sans maladie. »

« En parfaite joie nous vivons, sans fatigue parmi ceux qui se fatiguent ; parmi les hommes qui se fatiguent, nous demeurons sans fatigue. » (Stances 94 et 197 du Dhammapada) (1).

Ainsi, comme on le voit, tout ce qui pourrait pousser l'homme à accomplir les actes pour satisfaire ses désirs — et à le rendre actif dans la vie économique — l'héroïsme, l'énergie, se trouve détourné de manière à l'amener à s'abs-

(1) De même on lit dans le Samiyuttaka Nikaya, vol. V, p. 437 : « Pourquoi, ô disciples, je ne vous ai annoncé que ce que je vous ai annoncé ? Parce que cela, ô disciples, ne vous apporte aucun profit, parce que cela ne vous avance pas dans la sainteté, parce que cela ne vous conduit pas à l'éloignement des choses terrestres, à l'extinction de tout désir, à la cessation du périssable, à la paix, à la science, à l'illumination, au Nirvana : aussi ne vous l'ai-je pas annoncé ». (Samiyuttaka Nikaya, vol. V, p. 437 — cité par Oldenberg dans son ouvrage « *Le Bouddha. Sa vie. Sa doctrine. Sa communauté* », traduction A. Foucher-Félix Alcan, 1934, p. 229).

De même encore, dans le discours du Moine Nārada, consolant le Roi Monda après le décès de la Reine, il est dit : « Il y a cinq choses que ne peut arriver à faire aucun Samana, ni aucun Brahmane, ni un Dieu, ni Māra, ni Brahma, ni aucun être dans le monde. Quelles sont ces cinq choses ? Que ce qui est sujet à vieillesse ne vieillisse pas, que ce qui est sujet à maladies ne soit pas malade, que ce qui est sujet à mort ne meurt, que ce qui est sujet à ruine ne tombe pas en ruine, que ce qui est sujet à passer ne passe pas » cité par Oldenberg, *op. cit.*, p. 244). « Celui qui s'est échappé des sentiers trompeurs, non frayés, difficiles du Samsāra, celui qui a passé à l'autre bord et a atteint la rive, abimé en lui-même, sans défaillances, sans doutes, celui qui délivré des choses de la terre a atteint le Nirvana, celui-là, je l'appelle un vrai brahmane » (Dhammapada 414).

« Qu'est-ce donc, ami, que le Nirvana ? L'anéantissement du désir, l'anéantissement de toute haine, l'anéantissement de l'égarement : voilà, ô ami, ce qu'on appelle le Nirvana. (Samiyuttaka Nikaya).

« Le tout-puissant, l'omniscient (dit le Bouddha) je le suis sans tache. J'ai tout quitté : je suis sans désir, un Délivré. La connaissance que je possède, je ne la dois qu'à moi-même : qui appellerais-je mon Maître ? Je n'ai pas de précepteur ; personne n'est à comparer à moi. Dans le monde y compris les dieux, il n'y a personne qui soit semblable à moi. Je suis le Saint du Monde. Je suis le Maître Suprême. Je suis le parfait Bouddha. Les flammes en moi sont éteintes ; j'ai atteint le Nirvana. » (Mahāvagga 1, 6, 8).

tenir des mêmes actes et à le réduire à ce minimum d'activité qui peut seul préparer son affranchissement complet et absolu. Comme l'a noté très exactement M. Adhémard Leclère (1), « l'idée bouddhique, négative par nature, pénètre tous les esprits pour les diriger, non dans la vie, mais vers la mort. » L'application rigide du système bouddhique aurait en effet pour conséquence l'extinction de l'humanité, et c'est ce qu'on lui reprocha dès sa formation.

Sans doute, dans le peuple, cet idéal bouddhique n'a pas été suivi avec une extrême rigueur, mais, pour apprécier son *influence pratique*, il faut se rendre compte que cet idéal n'était pas proposé seulement à une élite qui s'est consacrée exclusivement au culte ou surtout à la vie contemplative, comme dans certaines religions telles que le catholicisme romain, mais qu'il est celui de tout adepte du bouddhisme, c'est-à-dire de la *masse du peuple*.

On comprend donc que, prédisposés déjà par les facteurs que nous avons examinés, à la nonchalance, à l'insouciance et à la patience, les Cambodgiens se soient sentis encore poussés à persévérer dans une attitude passive et à *rechercher le bonheur plutôt dans l'extinction des désirs que dans leur satisfaction, parce que ce qui existait de plus élevé, à leurs yeux, comme autorité et comme idéal, leur commandait de rester dans cette voie.*

Lorsqu'on a ainsi dégagé l'importance de l'idée religieuse au Cambodge, on ne peut être étonné de l'influence qu'elle a exercée, et qu'elle exerce encore, sur la vie en général, notamment sur l'activité économique et en particulier sur l'idée foncière.

(1) *Recherches sur les origines brahmaniques des lois cambodgiennes*, p. 65.

§ 2. — *Influence de l'idée religieuse sur l'idée foncière.*

Cette influence s'exerce, soit d'une manière secondaire par des *superstitions populaires*, soit d'une manière principale en *renforçant l'action des caractères psychologiques* déjà signalés, et en donnant à la vie sociale une *empreinte* très nette d'*égalitarisme*.

Nous commencerons par montrer l'influence secondaire des facteurs religieux, pour donner ensuite un développement plus important à leur influence principale, dont l'un des aspects se rapproche étroitement des effets des facteurs sociaux.

A. — Quoique les anciennes croyances brahmaniques fussent passées à l'état de souvenir, au Cambodge, depuis l'avènement du bouddhisme, certains textes des anciens codes témoignaient encore de quelques survivances d'idées brahmaniques (1) dont l'influence, au point de vue foncier, se

(1) Inséparable de l'idée de transmigration, cette tendance brahmanique qui séparait les hommes dans des castes bien tranchées, avait pour conséquence, au contraire, de rapprocher l'homme de l'animal par la possibilité de renaître, dans une vie ultérieure, sous la forme animale. Acceptée aussi, selon Moura (*Le Royaume du Cambodge*, T. I, p. 158) par les bouddhistes khmers, cette transmigration de l'âme de l'homme n'aurait été possible, d'après eux, que dans le corps des êtres animés dont la grosseur est égale ou supérieure à celle d'un moineau.

Des textes des anciens codes reflètent nettement cette idée d'origine religieuse : « les dignitaires sont punis : pour n'avoir pas observé les ordonnances royales et les règlements ; pour voies de faits envers les fils, petits-fils, les esclaves, les bœufs, les buffles et chiens d'autrui... » (art. 9 du Krâm Srok. *Les Codes cambodgiens*, T. I, p. 91).

Une véritable réglementation du travail des animaux remis en gage, et une sollicitude extrême manifestée à leur égard s'expliquent ainsi mieux que de toute autre façon : « Quiconque reçoit en gage un bœuf, un buffle, un éléphant, un cheval, peut les employer à travailler en échange de l'intérêt, mais alors il ne doit les employer que le temps fixé par l'usage et selon leurs forces et leur rapidité, c'est-à-dire depuis le lever du soleil jusqu'à 9 heures du matin, et depuis 3 heures de l'après-midi jusqu'à 5 heures du soir. Il peut, de cette façon, les employer pendant dix jours, mais il doit les faire reposer seulement pendant vingt ; il peut les employer pendant 20 jours, mais il doit les faire reposer pendant 40 ; il peut les

manifeste par l'intermédiaire de superstitions ou de croyances populaires.

Empreints de cet esprit, des textes interdisaient aux habitants de former des agglomérations et les poussaient à s'installer de préférence dans les endroits isolés.

C'était en effet s'exposer à attirer les malheurs sur son voisin, et naturellement s'obliger à l'indemniser, que de construire une haie allant en ligne droite à sa maison, sans tenir compte de ses observations, ou de construire soi-même sa maison devant ou derrière celle du voisin, dans un endroit néfaste (1).

Le même risque était encore encouru, soit lorsque deux, trois ou quatre maisons étaient construites respectivement sur deux, trois ou quatre côtés d'une autre, ou lorsqu'une haie allait s'appuyer sur la haie d'un voisin (2), soit au cas de construction d'une maison ou d'une haie en un endroit néfaste (3).

L'installation sur un terrain, après achat, faite trop près des précédents occupants, ou sans prévenir les voisins, était

employer au travail pendant 1 mois, mais il doit les faire reposer pendant 2 mois. C'est ainsi qu'il faut entendre ce qui est dit ci-dessus : qu'il faut employer les animaux selon leurs forces. Il faut avoir pitié d'eux, parce qu'ils sont des êtres qui rendent beaucoup de services à l'homme. Si on n'a pas pitié d'eux, si on les emploie à un travail pénible jusqu'à les amaigrir, jusqu'à les faire mourir, ou bien, si on les frappe, si on les blesse assez gravement pour qu'ils ne puissent plus être employés au travail, ou bien, si on les attache sans leur donner à manger jusqu'à ce qu'ils meurent de faim, ou bien, si on les abandonne, si on les laisse courir, afin que les voleurs les arrêtent et les emmènent avec eux ou les tuent... celui qui les aura reçus en gage ne pouvant pas les rendre à celui qui les a engagés, sera condamné à payer leur prix à leur propriétaire ».

Les Codes Cambodgiens, T. II, Krâm Pohulla Tép, art. 79, p. 413.

(1) *Les Codes Cambodgiens*, T. I, Loi sur les terrains, art. 3, p. 383.

(2) *Op. cit.*, T. I, Loi sur les terrains, art. 4, p. 384.

(3) *Op. cit.*, T. I, Loi sur les terrains, art. 5, p. 384.

aussi susceptible d'attirer des malheurs aux propriétaires, anciens ou nouveaux, et se trouvait sanctionnée (1).

Par ces *superstitions anciennes*, non encore complètement disparues de nos jours, les facteurs religieux ont exercé une *bienfaisante influence sur l'idée foncière*. Pour éviter à la fois les sanctions prévues par les textes ou les malheurs redoutés par la croyance populaire, en ce qui concerne, tout au moins, les terrains d'habitation, une attention certaine a présidé à leur choix. De plus et surtout, accoutumés ainsi à voir fixés par des textes précis quelques points particuliers concernant les terrains, les habitants ne pouvaient que se trouver prédisposés à accepter plus facilement, et à suivre, une réglementation foncière ultérieure visant un but différent.

Cependant, l'influence principale de l'idée religieuse (2), qu'il convient d'examiner maintenant, s'est manifestée d'une façon beaucoup plus profonde et étendue.

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Pohulla Tép, art. 53, 54 et 55, p. 404.

On peut encore citer comme autre superstition du même genre celle que suivent encore les habitants des campagnes ; ils ne construisent pas une maison au milieu d'un terrain, car, prétend-on, ceux qui l'habiteraient n'auraient jamais la chance d'être riches. La maison sera au contraire édifiée sur l'un des côtés du terrain, et un sorcier, dit Acha, est convié pour en indiquer l'emplacement, car certains côtés sont fastes pour la fortune et d'autres pour la situation sociale. Un certain cérémonial doit d'ailleurs accompagner cette opération du choix de l'emplacement favorable.

(2) C'est aussi l'influence de l'idée religieuse qui explique la dignité éminente que les peuples de l'Extrême-Orient attribuent à l'agriculture dans la hiérarchie des activités économiques. Ces peuples, de civilisation ancienne, émerveillés des bienfaits de l'agriculture, ont considéré les traditions culturelles comme le résultat d'une intervention surnaturelle et divine, et ont placé l'activité agricole au premier rang des activités humaines. D'après le Brahmanisme, le cultivateur sort immédiatement de Brahma et le Taureau Sacré lui a été prêté pour le seconder dans ses travaux. Aussi, dans l'Inde, la première caste sacrée, celle des Brahmanes s'adonne-t-elle volontiers aux travaux agricoles. Chez les peuples qui pratiquent le bouddhisme, cette dignité de l'agriculture est moins élevée, bien que considérable encore, car pour les bouddhistes, Brahma reste le plus grand des Dieux, après les Bouddhas et les Bodhisattvas.

B. — Cette influence s'est exercée par deux voies distinctes :

a) par un *renforcement des caractères psychologiques déjà signalés*, et b) par une *tendance à l'égalitarisme*.

a) L'étude de l'idée religieuse au Cambodge a été suffisamment développée ci-dessus, pour montrer, de façon saisissante, l'action du bouddhisme sur la psychologie cambodgienne.

Comme morale essentiellement restrictive et négative, enseignant de tout supporter et de tout souffrir, la religion bouddhique a très *puissamment renforcé*, en leur ajoutant une cause surnaturelle, *l'insouciance, la sobriété et la tendance à la passivité*.

Ayant la conviction, appuyée par la foi, que l'idéal du bonheur réside dans l'annihilation complète de ses désirs, l'individu doit s'efforcer d'en diminuer le nombre et l'importance, et tendre vers le maximum possible de la *sobriété*. Réduisant ainsi au strict minimum sa vie matérielle et celle de sa famille, il se contente de peu de biens. Par là se trouve renforcée son insouciance pour la satisfaction des besoins présents et même futurs.

La *passivité*, enfin, étant essentiellement, comme nous l'avons vu, une vertu bouddhique, les trois traits psychologiques précédemment retenus pour leur influence sur l'idée foncière, ont été aussi des conséquences du facteur religieux.

Sans chercher à dégager quel a été le facteur déterminant pour donner, dans l'ancien Cambodge, cet aspect au caractère de l'homme, on peut dire que les facteurs ethniques, historiques, politiques, administratifs et religieux, ont concouru puissamment, soit à provoquer, soit à maintenir,

soit à développer, l'insouciance, la sobriété et la tendance à la passivité.

L'influence profonde du bouddhisme, en général, et la compénétration des facteurs agissants ont été exprimées en ces termes par M. Adhémar Leclère : « ... le Bouddhisme, qui fut un progrès moral, un effort inouï de l'esprit humain, a tué l'empire des Khmers en avilissant la conscience, en endormant toute la nation dans une sorte d'indifférence tranquille, qui a fait d'elle une anarchie dominée par un monarque et gouvernée par une multitude de fonctionnaires qui, du pouvoir n'en connaissaient que les avantages » (1).

Tandis que l'Occidental se trouve heureux lorsqu'il peut satisfaire le plus grand nombre possible de désirs, le Cambodgien fut conduit à une conception beaucoup plus simple du bonheur, ou se mêlaient les idées de calme, d'absence de besoins et de désirs.

Il ne rentre pas dans le cadre du sujet, d'apprécier si une nation protectrice ou colonisatrice apporte le bonheur au peuple protégé ou colonisé, en créant chez lui des besoins nouveaux, et en l'obligeant, par là-même, à travailler pour les satisfaire.

En tout cas, le fait s'est produit au Cambodge, et ajouté à une réforme complète des coutumes administratives anciennes, il ne peut que contribuer à atténuer les caractères psychologiques indiqués. Cependant, dans l'ancien royaume khmer où rien ne s'opposait à lui, cet aspect psychologique avait pu à tel point se développer que son influence se manifeste encore de nos jours. Il nous suffit, à ce sujet, de rappeler sommairement les effets, déjà indiqués plus haut, de ces trois données dérivées sur l'idée foncière, en tenant

(1) *Recherches sur les origines brahmaniques des Lois cambodgiennes*, p. 67.

compte du renforcement que leur a imprimé le facteur religieux.

L'*insouciance* a, nous l'avons vu (1), renforcé directement, ou indirectement par l'usure, la *tendance à l'instabilité*, provoquée déjà par d'autres facteurs.

La *sobriété* (2), par la limitation des cultures en étendue et en rendement, *tendait au morcellement des terres et favorisait l'instabilité*.

Enfin, la *tendance à la passivité* (3) implique une résistance naturelle et instinctive au progrès, d'où une certaine *lenteur dans l'évolution*.

b) L'influence principale du facteur religieux s'est manifestée encore sous une autre forme par une tendance marquée à l'égalitarisme.

Le bouddhisme, en effet, introduisit une *notion de justice* supérieure à celle du brahmanisme : d'où un esprit plus *égalitaire*. Essentiellement favorable aux humbles, il a créé une atmosphère de paix sociale et inspiré différents textes où se révèle, de la part de la royauté, le constant souci du respect de la personne et des biens de ses sujets : « quiconque parmi les dignitaires, ayant le cœur mauvais, ose enlever ou arrêter les femmes ou les filles d'autrui, ou les esclaves d'autrui, abuser d'elles, ce qui nuit à leur considération sera considéré comme opprimant le peuple et condamné à l'une des six peines » (4). De même : « Si à propos de cet événement (l'accession au trône d'un nouveau roi) un anha (5) fait des réquisitions et s'empare du bien d'autrui, cet agent doit être arrêté et envoyé à la ca-

(1) Ci-dessus chapitre IV, Section II, § 1^{er}.

(2) *Idem*, § 2.

(3) *Idem*, § 3.

(4) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Achuha Luong, art. 49, p. 266.

(5) Anha : envoyé royal.

pitale pour qu'on le juge. S'il est reconnu coupable, il sera puni plus ou moins selon la gravité de sa faute. On pourra le mettre à la cangue, le fusiller ou le décapiter, ou l'exposer comme exemple, afin que tous ceux qui le verront sachent qu'on ne doit ni inquiéter ni opprimer les habitants » (1).

« Le gouverneur, ainsi que les autres autorités provinciales, ne doivent ni inquiéter, ni opprimer les habitants. S'ils commettent cette faute, ils seront punis sans aucun ménagement » (2).

Ces prescriptions législatives, nées du bouddhisme, étaient rendues nécessaires, sans doute, par les mœurs administratives anciennes, examinées plus haut. Restées sans grande efficacité pratique, d'après le tableau, que les auteurs nous ont tracé à l'époque, du paysan cambodgien, elles devaient cependant imprégner les esprits d'une notion d'*égalitarisme favorable au libre accès de tout individu à la propriété foncière : d'où tendance au morcellement des terres.*

Mais ces principes généraux ont surtout fortement agi sur la constitution de la société cambodgienne, et c'est par l'intermédiaire de ces facteurs sociaux qu'il convient d'aborder, que s'est indirectement manifestée l'action des facteurs religieux.

SECTION II

LES FACTEURS SOCIAUX.

Dans un pays où la religion tient autant de place qu'au Cambodge, l'*ambiance de paix sociale et d'égalitarisme*, due à la religion, se trouve à la *base de l'organisation sociale.*

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Krâm Srok, art. 37, p. 97.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Kram-Srok, art. 38, p. 97.

Nous étudierons successivement les facteurs sociaux, à la formation desquels cette ambiance a contribué, et l'influence de ces facteurs sur l'idée foncière.

§ 1^{er}. — *Etude des facteurs sociaux.*

On ne possède pas de précisions sur l'organisation sociale khmère dans les temps reculés. Elle était cependant et probablement très différente de celle de l'Inde et il ne reste pas de traces d'une division en castes. La population se trouvait répartie en trois classes : *les mandarins, les hommes libres et les esclaves*. Malgré l'importance de l'idée religieuse, il ne faut pas s'étonner de ne voir tenir, au Cambodge, aucune place ni dans l'Etat, ni dans la société par le clergé bouddhiste. Conformément à la doctrine, les bonzes se tiennent, autant qu'ils le peuvent, éloignés des choses de la terre, retirés dans leurs bonzeries et confinés dans la méditation et la pratique des vertus religieuses. Ils acceptent sans orgueil les marques de respect, et ils ne peuvent même provoquer l'aumône qu'ils reçoivent. Leur humilité et leur indifférence aux choses du monde les opposent aux Brahmanes qui s'élevaient orgueilleusement au sommet de la société (1).

Parmi les trois classes existantes, la première, celle des mandarins, se recrutait parmi les hommes libres. Tenant leur pouvoir de l'autorité royale, les *mandarins* ne pouvaient transmettre leur dignité à leurs enfants, qui n'avaient pas plus de droits au mandarinat que les autres hommes libres. Ils ne formaient pas une caste, mais simplement une *classe dirigeante dans l'Etat khmer*.

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, p. 170 — et suivantes.

Les *hommes libres* formaient la *masse de la population*.

Quant aux esclaves, ils se divisaient en deux groupes : les esclaves des particuliers et les esclaves royaux. Esclaves, en général pour l'une des trois causes suivantes : la naissance, les dettes et les condamnations pour attentat à la puissance royale, ils n'étaient, ni les uns, ni les autres, des êtres avilis, indignes de toute protection.

Tandis que les premiers n'étaient, chez leurs maîtres, que des domestiques ne s'appartenant pas et ne touchant aucun salaire, mais jouissant du droit de se racheter ou de changer de maître, les seconds, esclaves royaux héréditaires ou gens de travail, étaient groupés par village, inscrits sur des registres spéciaux. Ces derniers accomplissaient des corvées obligatoires, mais jouissaient de biens de main-morte, terres ou pêcheries, qu'ils louaient en partie à d'autres habitants.

L'*esclavage*, dans l'ancien Cambodge, était si amoindri et adouci, qu'il *ressemblait* davantage à un *état de domesticité* qu'à un véritable esclavage.

Tels sont les facteurs sociaux, dont la formation relève fortement de l'idée d'égalitarisme, inséparable du bouddhisme, et dont l'influence s'est manifestée sur l'idée foncière.

§ 2. — *Influence des facteurs sociaux sur l'idée foncière.*

Elle s'est exercée de deux façons : d'abord, directement, a) par l'ambiance de paix sociale et d'égalitarisme ; puis, indirectement, b) par le fonctionnement des institutions sociales issues de la précédente ambiance.

a) La paix sociale et l'égalitarisme, nés du caractère religieux, ont facilité l'accès à la propriété foncière. Nous avons vu plus haut comment l'occupation, mode fondamental d'ac-

quisition des terres, était offerte à tout homme du peuple. Bien que les textes des anciennes lois cambodgiennes ne soient pas très nets à cet égard, il semble que la *propriété foncière fut permise même aux esclaves* ; il est dit, en effet, que : « Si un maître d'esclaves ayant le cœur généreux, par bonté, par pitié pour son esclave, l'autorise à s'en aller dehors gagner sa vie, et que cet esclave parvienne à posséder soit de l'argent, soit de l'or, soit des vêtements, du paddy, du riz, des bœufs, des buffles, des éléphants, des chevaux, des charrettes, etc... le patron n'a aucun droit sur ces choses. Si donc, cet esclave veut se libérer, il n'aura à payer que le capital que son maître a payé » (1).

Quoique les maisons, les rizières ou les terrains ne figurent pas dans l'énumération non limitative des biens que pouvait posséder l'esclave, il semble que, dans un pays essentiellement agricole, on ne pouvait concevoir l'acquisition de tous ces biens meubles, sans supporter au préalable l'octroi du droit à la terre. L'absence de toute division des biens en meubles et immeubles, dans les anciens textes, explique, d'autre part, que le législateur n'ait pas éprouvé le besoin d'indiquer au moins un immeuble, après les différents meubles énumérés.

Une autre disposition de la législation ancienne, citée dans le même sens par M. Boudillon (2), confirme, sans donner d'autres précisions sur la propriété foncière en particulier, le droit de propriété de l'esclave sur l'argent qu'il a pu gagner en dehors de chez son maître et sur les vêtements qu'il y avait apportés.

Enfin, on comprendrait mal que cette propriété n'ait pas

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Loi par fragments, art. unique, p. 619.

(2) *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 138, p. 115. Il s'agit de l'art. 7 du Kram-téasa Kamokar, (*Les Codes cambodgiens*, t. I, p. 388).

été accessible à tous les esclaves en général, puisque les esclaves royaux héréditaires pouvaient, eux-mêmes, en dehors des corvées et travaux obligatoires, défricher et cultiver des terres dans les mêmes conditions que les autres habitants.

Cette extension du droit foncier à tout le peuple, même aux esclaves, était favorable à l'idée même de propriété et au morcellement de cette dernière.

b) Diverses institutions sociales tendaient aussi au même résultat.

Sous l'influence des idées égalitaires, la *dévolution héréditaire* avait lieu, en principe, sur la *base d'égalité* entre les différents enfants sans distinction de sexe. Cependant, la législation en vigueur au moment de l'arrivée des Français, accordait double part à l'aîné « parce qu'il est censé avoir aidé ses parents, dans leur travail, pendant plus longtemps que les autres, et dans l'élevage de ses frères et sœurs », et aussi au plus jeune pour « être resté plus longtemps tout seul à la maison à leur service » (1).

Nous avons vu plus haut comment l'*indivision* était considérée comme une source de difficultés ; aussi, le partage, et en particulier celui des terres, intervenait-il dans un délai de douze mois après le décès du dernier survivant des père et mère. Ce partage des biens avait lieu, volontiers, du vivant des parents.

L'antipathie pour la propriété indivise a exercé une heureuse influence sur l'idée foncière, par la différenciation qui augmente la netteté du concept de la propriété. Mais en même temps, le *partage des terres* réellement effectué a poussé à un *morcellement* susceptible d'augmenter le tra-

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur la législation cambodgienne* (Droit privé), p. 271.

vail matériel nécessaire au recensement des propriétés ; et il a exercé une *influence utile* par la *séparation* ou la limite qu'il impliquait *entre les différents lots* d'une même terre dévolus aux différents enfants. Les limites, en effet, sont très rarement fictives, et l'habitude de faire des *talus de rizières* a concouru à une individualisation nette, et à une *identité facile de la terre* elle-même.

Le *régime matrimonial*, lui aussi, n'a fait que *renforcer* les *effets précédents*, par la distinction que faisait déjà la loi ancienne entre les propres et les acquêts. La question du partage des biens, notamment en cas de divorce, était réglée avec soin, de sorte que l'idée foncière se trouvait fortifiée par la différenciation du droit de propriété, tandis que le partage, en cas de divorce, ne pouvait que renforcer les effets ci-dessus signalés du partage successoral des terres.

Tels sont les effets des facteurs sociaux ; mais l'activité législative s'étant manifestée depuis longtemps, dans l'ancien royaume khmer, il faut maintenant rechercher l'influence que les manifestations de cette activité ont pu avoir sur l'idée foncière. En raison du rôle particulièrement important qu'ont joué, au Cambodge, les dispositions purement fiscales, nous détacherons ces dernières des dispositions purement juridiques, en consacrant le prochain chapitre à l'étude des facteurs fiscaux.

CHAPITRE III

Les facteurs fiscaux.

Nécessairement conditionnées par les données physiques, politiques et sociales du milieu, et émanées de l'autorité constituée, les dispositions fiscales pourraient ne paraître qu'une résultante ; mais, par leur répercussion indirecte sur le milieu ou par les moyens qu'elles ont employés, elles ont, à toute époque, exercé une influence considérable sur l'évolution du droit de tous les pays.

Sans remonter à la constitution de Caracalla qui, dans un but fiscal, avait étendu la qualité de citoyen à tous les habitants de l'Empire Romain, rappelons seulement que les causes financières ont joué un rôle important dans le déclenchement de la Révolution française.

Dans l'ancien royaume khmer, le facteur fiscal a débordé de beaucoup dans tous les domaines. Par le système du rachat des peines, même infamantes, il semble avoir fait, des anciens codes, un agent de recettes au profit du trésor royal.

Plus spécialement en ce qui concerne la terre, *l'impôt a joué au Cambodge, par ses caractères originaux, un rôle exceptionnel sur l'idée foncière.* Ayant inspiré les principaux textes se rapportant aux terrains, les préoccupations fiscales expliquent, en grande partie, le régime foncier primitif et son évolution.

SECTION I

LES CHARGES IMPOSÉES A LA TERRE, DANS L'ANCIEN CAMBODGE,
ET LEUR INFLUENCE.

Des données précédemment étudiées il résultait, dans l'ancien royaume, outre leur instabilité, une répartition très inégale et très irrégulière des terres cultivées, au milieu des terres incultes.

Dans ces conditions, et attendu qu'il ne suffit pas de créer une taxe, mais qu'il faut se soucier de son recouvrement, il eût semblé difficile et maladroit d'instituer un impôt foncier frappant la terre elle-même, d'après sa surface, et tel qu'il existe dans les pays de propriété stable, où les terres occupées sont identifiées.

Nous devons cependant, et nécessairement, trouver dans un pays agricole comme le Cambodge une taxe à percevoir sur les propriétaires fonciers et adaptée aux conditions spéciales du milieu.

Nous avons vu comment, seule la possession utile de la terre pouvait être sanctionnée par l'autorité. C'est donc aussi cette *possession utile*, se manifestant par la culture, qui devait fournir *la plus large part des ressources publiques*.

En effet, l'impôt foncier étant inexistant dans l'ancien royaume khmer, une redevance fixée à un dixième frappait tous les produits du sol et principalement le premier de tous : le riz. *L'impôt se trouvait donc attaché à la culture et non à la terre* ; celui qui cessait de cultiver se trouvait par là même dispensé de l'impôt. Ce mode d'assiette, qui se retrouve dans certaines civilisations au stade féodal, cadrerait aussi, au Cambodge, avec les facteurs juridiques qui, nous

le verrons, attribuaient au Roi un droit supérieur sur la terre.

Cette dîme sur les produits du sol, due à titre d'impôt, a donc pu être considérée comme un prix de location. « Le Roi, propriétaire du sol, considérait ses sujets comme des locataires et leur réclamait, sous cette forme, un loyer proportionnel à la quantité récoltée. Plus la récolte était bonne, plus l'impôt fournissait un rendement supérieur. » (1).

Cependant, en raison des besoins de la Couronne, et tenant compte de la rente différentielle produite par les terrains privilégiés, d'étendue limitée et de contrôle plus facile, une contribution payable chaque année, proportionnelle à la surface occupée et proprement dénommée prix de location, était venue, vers le milieu du siècle dernier (2), s'ajouter pour les terrains de berges, dits chamcars, à la dîme traditionnelle perçue sur les produits du sol.

La règle générale n'en restait pas moins *un impôt frappant les revenus de la terre*, calculé d'après le montant de la récolte et perçu, soit en nature, soit en espèces.

Un pareil système fiscal imposé par le milieu devait à son tour, une fois établi, agir directement sur l'idée foncière en reconnaissant officiellement l'importance de la possession utile, et en *consacrant*, par là, *le caractère d'instabilité*, déjà souligné, *de la propriété*. Nous renvoyons à ce sujet aux textes déjà cités sanctionnant de déchéance les abandons de propriété (3). Inspirées par le milieu démographique, ces dispositions le sont donc aussi par le côté fiscal, puisque la déchéance du premier propriétaire

(1) Silvestre (A.), *Le Cambodge administratif*, p. 525.

(2) Leclère (Adh.), *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, p. 254.

(3) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Kram Pohulla Tép, art. 62 et 63, p. 407 ; Kram Préas Réachéa Khant, art. 7, p. 617.

était subordonnée à une occupation par un tiers : d'où, nouvelle source de matière imposable.

Enfin, l'action du système fiscal adopté devait indirectement se manifester en fortifiant l'idée foncière : d'abord, par l'*impulsion donnée à la culture*, et, en second lieu, par le *contrôle de l'autorité sur les occupations de terrains*.

1° La récolte servant de base au calcul de l'impôt, son importance devait être l'une des grandes préoccupations de la royauté, et la plupart des textes d'apparence économique n'avaient pour but que l'*augmentation de la part des produits à percevoir pour l'Etat, c'est-à-dire pour le Roi*. Il est même question de « la valeur de la récolte probable » (1), pour fixer l'amende encourue pour une infraction déterminée.

Rien d'étonnant que soit récompensé « quiconque amène des gens pour défricher des rizières, couper des arbres, petits ou grands, à quelque endroit que ce soit, pour augmenter son terrain, ses terres, pour augmenter les revenus de l'Etat... » (2).

Le souci que les terrains soient occupés relevait donc, au même titre, des facteurs fiscaux et démographique (3), de même que l'obligation de cultiver, surveiller, défricher et enclore, pour qui veut conserver le terrain, les rizières ou les champs lui venant de ses grands parents (4).

Et enfin, la perception de l'impôt légitime même la disposition suivante : « Si un terrain n'est occupé par personne et si le gouverneur de la province et les kromokar le prennent ou l'occupent et qu'un habitant vienne le récla-

(1) *Les Codes cambodgiens*, Krām Achnha Luong, art. 47, p. 266.

(2) *Op. cit.*, T. II, Krām Khath Soek, art. 40, p. 249.

(3) *Op. cit.*, t. II, Kram Pohulla Tép, art. 63 et 68, p. 407 et 409.

(4) *Op. cit.*, t. II, Kram Préas Réachéa Khant, art. 6, p. 617.

mer, disant qu'il lui appartient depuis son père, sa mère, son aïeul, son aïeule, il faut, si le tribunal trouve sa réclamation fondée, que le gouverneur et ses kromokar, lui remettent le terrain, puis y perçoivent l'impôt selon la loi et le versent au trésor royal. Il ne faut pas qu'ils lui cherchent querelle... » (1).

2° Particulièrement intéressantes, vu la dissémination des cultures, l'évaluation et la perception de l'impôt sur les paddys, se résumaient ainsi :

Les « Ach nha Luong » ou envoyés royaux, porteurs de « l'Ordre sacré », arrivaient dans les provinces au moment de la récolte ; dans chacun des villages qu'ils avaient à parcourir, la liste des cultivateurs et des commerçants de l'endroit devait leur être remise. L'évaluation étant alors faite d'après le montant de la récolte trouvée dans le grenier de chacun, tout débiteur de l'impôt était inscrit sur un registre et devait s'acquitter, contre reçu, en nature ou en argent (2).

Ces formalités nominatives, et surtout la tenue à jour de la liste des cultivateurs, remise à l'envoyé royal dès son arrivée au village sous serment de lui faire connaître tout le paddy récolté dans le pays, expliquent, dans l'ancien Cambodge, l'*obligation de déclarer toutes mises en culture* de rizières : « Quiconque veut défricher des terrains ou faire des rizières doit prévenir les ministres ou dignitaires chargés de la province, afin qu'on puisse surveiller les défrichements et les mesurer, en longueur et largeur... » (3).

Cette idée de contrôle de la matière imposable a étendu

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Kram Pohulla Tép, art. 50, p. 403.

(2) Leclère (Adh.), *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, p. 234 et suivantes.

(3) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Kram Ach nha Luong, art. 47, p. 266.

la même obligation envers les agents de la province, et l'a sanctionnée de la manière suivante, quelle que soit la nature du terrain occupé :

Pour les rizières ou habitations faites en terrains jusqu'alors vacants : « quiconque a coupé, détruit les herbes pour faire un champ de paddy ou construire une maison dans un village, et n'a pas prévenu les agents spéciaux, afin qu'ils viennent mesurer le terrain et lui donner l'autorisation de construire sa maison ou de faire une rizière ou un champ de paddy, sera condamné pour avoir transgressé la loi » (1).

Pour les terrains d'habitations abandonnés par le précédent propriétaire : « Si donc quelqu'un veut s'y établir, il le pourra en prévenant l'agent du Pohulla Têp de la province, afin que l'on connaisse bien son installation, puis il pourra couper, abattre les arbres et construire sa maison... » (2).

Et pour les terrains achetés : « quiconque achète un terrain pour y construire sa maison, pour y faire une plantation ou un jardin, doit avertir, soit les officiers du Préfet de police, soit les autorités locales, soit les agents du gouverneur de la province, et les inviter à aller le mesurer et à planter des piquets qui serviront de limites... » (3).

Enfin, il existe des textes semblables pour les terrains donnés (4), ou mis en gage (5).

Même en cas d'acquisition par héritage, le bénéficiaire

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 52, p. 404, et v. dans le même sens l'art. 60 du même texte, p. 406.

(2) *Op. cit.*, t. II, Krâm Pohulla Têp, art. 62, p. 407.

(3) *Op. cit.*, t. I, Loi sur les terrains, art. 1^{er}, p. 382.

(4) *Op. cit.*, t. II, Krâm Pohulla Têp, art. 67, p. 409.

(5) *Op. cit.*, t. II, Krâm Pohulla Têp, art. 89, p. 416.

doit « prévenir le mésrok et planter des pieux qui témoigneront et le limiteront » (1).

Il résulte donc du facteur fiscal qu'*aucune transaction ne pouvait légalement intervenir sur un terrain sans être déclarée*, c'est-à-dire sans autorisation des pouvoirs publics.

Ainsi, dans un but fiscal, le peuple était théoriquement préparé à l'idée de réglementation de la propriété foncière ; mais pratiquement, la loi n'était pas toujours observée, et, en fait, la notoriété publique restait, le plus souvent, le seul titre de propriété. De plus, lors de la mise en gage en particulier, les mesures nécessaires à rendre publiques les charges de la propriété pourraient être considérées comme un développement du contrôle déjà exercé dans un but fiscal.

En résumé, dans l'ancien Cambodge, *le facteur fiscal*, en ce qui touche l'assiette de l'impôt, n'a fait que consacrer — sans l'accroître — l'instabilité de la propriété. Mais, lié intimement à l'activité économique, il *a agi très heureusement sur l'idée foncière* elle-même, par l'encouragement donné à la culture par les pouvoirs publics, et surtout par le contrôle — si imparfait qu'il ait été en pratique — de toutes les nouvelles occupations de terrains et de toutes les transactions immobilières entre particuliers.

Le désir, bien naturel de la part des pouvoirs publics, d'arriver à une meilleure répartition de l'impôt a amené, récemment, à en transformer l'assiette et à substituer, par étapes, à l'ancienne méthode, une nouvelle réglementation basée sur la superficie des terres.

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krām Préas Réachéa Khant, art. 6, p. 617.

SECTION II

L'ÉVOLUTION DU SYSTÈME FISCAL.

Nous avons vu comment, autrefois, le milieu avait conditionné la forme de la redevance à faire supporter à la terre : impôt calculé sur le montant de la récolte, et non sur la superficie occupée ou cultivée.

Dotée des avantages d'un impôt sur le revenu, cette dime ancestrale des produits aurait dû notamment faire bénéficier le trésor royal de toute augmentation de la récolte ; mais *pratiquement l'importance des dissimulations était grande*, particulièrement en ce qui concerne l'impôt des paddys. S'accordant entre eux une complicité réciproque, souvent connue des mandarins, les cultivateurs arrivaient, malgré les sanctions prévues, à soustraire à l'impôt une notable partie de leurs récoltes (1).

Les envoyés royaux eux-mêmes n'étaient pas à l'abri de tout soupçon, puisque la loi les concernant, le « Krâm Achha Luong », prévoit des sanctions contre « quiconque manque de respect au Maître de la terre qui est le sommet de l'excellente Loi frêe prospère, détourne les revenus royaux ou les biens antérieurs du Roi, qui cause des dommages en exigeant plus que l'autorise l'ordonnance royale... » (2).

A cet inconvénient s'ajoutait le *caractère inquisitorial et vexatoire du contrôle à domicile*, et, au besoin, il fallait faire des perquisitions chez les cultivateurs ; mais ces perquisitions étaient nécessaires aussi chez tous les commerçants, désignés comme possédant du paddy de la dernière

(1) Leclère (Adh.), *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, p. 245 et suivantes.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krâm Achha Luong, p. 250.

récolte vendu avant le passage de la commission chargée de la collecte de l'impôt. De plus, l'évaluation et la perception avaient pour grave conséquence l'*établissement de barrières intérieures*, qui constituaient des *entraves* fortement *préjudiciables aux transactions*.

En résumé, le mode d'assiette de cet impôt présentait des défauts importants, que ne rachetait pas son principe initial fondé sur l'idée de revenu, puisque la corrélation entre le montant de l'impôt et le revenu se trouvait supprimée par le fait de la fraude.

Une *transformation* était donc *nécessaire*, visant l'uniformité dans le rendement, en substituant, à la dîme sur la récolte, un véritable impôt foncier.

En ce qui concerne les *terrains de cultures diverses*, leur concentration à proximité des fleuves a permis, dès 1921, l'application d'un *impôt foncier* frappant, d'après leurs superficies, les terres elles-mêmes réparties en quatre classes, selon la nature des cultures qu'elles sont susceptibles de produire. Redevable d'après sa terre, et non plus d'après sa récolte, le cultivateur, en pareil cas, n'a plus tendance à négliger tel terrain pour porter ailleurs son effort, d'où, par réaction, *orientation vers la fixité et la stabilité* de la propriété foncière.

Cependant, le caractère de riche culture, joint à d'autres considérations économiques, a fait subsister, pour le piment, un impôt calculé par pied, suivant un tarif variable selon la hauteur des pieds.

Pour les *terrains cultivés en rizières*, l'évolution a été *beaucoup plus lente* : l'influence persistante de considérations, — en particulier instabilité et dissémination des cultures — qui avaient autrefois rendu seul possible l'impôt des paddys, jointe à l'absence d'une estimation assez exacte

des surfaces, a retardé l'établissement d'un véritable impôt foncier.

L'Administration a donc maintenu, pendant longtemps, le système en vigueur dans l'ancien Cambodge, en se contentant de l'améliorer, alors que, dans les provinces rétrocédées en 1907 par le Siam (1), un impôt basé sur la superficie des terrains fonctionnait déjà.

Les envoyés royaux ont été supprimés en 1921. Une ordonnance royale, du 26 septembre 1924, maintenant le principe de l'impôt sur la récolte, améliora l'évaluation de cette dernière par une détermination des surfaces cultivées confiée aux intéressés, et par une évaluation des rendements superficiaires dans laquelle les mékhums (2) jouaient un grand rôle.

Ainsi se trouvait amorcée la réforme de l'assiette de l'impôt foncier, que l'établissement du cadastre allait permettre de réaliser en 1936.

*
* *

L'importance que peuvent avoir les facteurs fiscaux sur l'organisation de la propriété foncière est, du reste, mise en pleine lumière dans un pays voisin du Cambodge : *la Cochinchine*.

Ne présentant pas la même disproportion qu'au Cambodge entre les terres disponibles et l'élément humain, grâce aussi à une certaine concentration dans les cultures — favorisée d'ailleurs par les facteurs d'ordre moral — cette colonie se prêtait de longue date à un impôt foncier proprement dit. C'est de cet impôt, nécessitant le recensement

(1) Les territoires de Battambang, Siemreap et Sisophon.

(2) Mékhum = maire du village.

des terres cultivées, que sont issus les premiers éléments d'une organisation foncière par publicité réelle, bien avant qu'il soit question du système Torrens en Australie.

En effet, sans remonter au premier mesurage des terres de Cochinchine, qui aurait été fait en 1805 (1) déjà dans un but fiscal, un cadastre, suivi du recensement général de la propriété foncière, fut exécuté dans la 17^e année du règne de l'Empereur Minh-Mang (en 1836) et a donné naissance, pour chaque village, à un registre indiquant, par catégorie de culture, l'origine de la propriété de chaque parcelle, sa contenance, la description de ses limites et le nom des propriétaires.

Donc, quoique créé dans un but fiscal (2), puisque c'est de lui que partent les rôles de l'impôt foncier, ce registre (le diabô) ne laissait pas lui-même apparaître ce côté spécial ; et il présentait un intérêt tout particulier par les indications qu'il donnait sur l'origine de la propriété de chaque parcelle.

Les mandarins-cadastreurs de l'époque ont donc eu le mérite de comprendre l'intérêt foncier de leur tâche, et de le bien discerner du but fiscal.

Mais cependant, les changements de la propriété qui allaient se produire, par la suite, devaient trouver place dans les rôles même de l'impôt foncier : rôle annuel de petite correction et rôle de grande correction tous les cinq ans. C'est à l'aide de cette « tenue à jour fiscale », après donc que l'intérêt fiscal eût complètement prédominé, que l'administration française, en 1885 et en 1891, devait ordonner l'établissement d'un nouveau registre foncier pour chaque

(1) Schreiner (A.), *Les institutions annamites en Basse-Cochinchine avant la conquête française*, p. 298.

(2) Schreiner (A.), *op. cit.*, p. 304.

village, sur lequel figureraient, cette fois, les charges grevant la propriété.

Ceci montre que, tantôt bien distincte de l'idée foncière, tantôt mélangée avec elle, la nécessité fiscale a pu contribuer à l'évolution des institutions foncières, à l'époque même où le côté foncier semblait complètement négligé. C'est donc bien en Cochinchine, en grande partie grâce à l'impôt foncier, que la propriété a pu être stabilisée, recensée et organisée, bien avant qu'il n'eût été possible de le faire au Cambodge.

Cela n'empêcha pas que le facteur fiscal a imprimé dans ce dernier pays, à la propriété foncière, comme nous l'avons vu, un caractère bien spécial de précarité, auquel les habitants se trouvaient déjà disposés par les facteurs psychologiques. Il reste à étudier comment cette précarité apparaît dans les dispositions législatives purement juridiques.

CHAPITRE IV

Les facteurs juridiques.

Lorsqu'on étudie les institutions d'un pays d'un point de vue exclusivement juridique, on est amené à accorder une grande influence à ces institutions et aux textes qui les régissent. Mais si l'on se place au point de vue sociologique, comme nous le faisons ici, *l'aspect juridique apparaît plutôt comme une résultante et comme un effet que comme une cause*. Il fournit le cadre et le moule plutôt qu'il ne constitue le fond même du problème envisagé. Si la forme peut, par voie de réaction, avoir une influence sur le fond, ici cependant cette influence est minime. L'intérêt de l'étude de ces facteurs juridiques réside surtout dans la mise en valeur des facteurs sociologiques par la lumière que ces derniers permettent de projeter sur l'interprétation des textes.

C'est pourquoi, malgré la contradiction apparente des termes, nous comprenons les facteurs juridiques, ainsi envisagés, parmi les données sociologiques du problème foncier ; et c'est pourquoi aussi, en raison de leur importance secondaire et de leur rôle particulier en la matière, nous les étudierons en dernier lieu.

La conception de la propriété, au point de vue fond, constitue aussi une donnée dont il faut tenir compte dans l'organisation de la publicité. En effet, à moins d'une évolution et d'une transformation préalables de l'idée foncière, on ne peut stabiliser une propriété différente de celle que les habitants ont été amenés à envisager sous l'influence des di-

vers facteurs déjà étudiés, et différente de la consécration qui leur avait été donnée. Comme nous le verrons, l'exemple de deux pays voisins l'un de l'autre, la Cochinchine et le Cambodge, où l'évolution se trouve être à des stades différents, est particulièrement significatif à cet égard.

Les facteurs juridiques présentent un intérêt beaucoup plus important en ce qui concerne l'idée de propriété foncière, qu'en ce qui a trait aux conventions auxquelles celle-ci peut donner lieu.

Une contradiction apparente sur l'existence ou l'absence d'une propriété privée dans l'ancien Cambodge se dégage de la confrontation des différents textes. Nous verrons qu'il n'est possible de concilier ces derniers que par la connaissance des facteurs sociologiques qui, seuls, permettent de se rendre compte que les mêmes mots revêtent des sens différents suivant les lieux.

Nous insisterons donc surtout sur cette controverse concernant la condition juridique de la propriété, et, puisqu'il existe à la fois un conflit dans les textes et dans leur interprétation, nous exposerons, d'abord, le conflit des thèses en présence, puis, nous proposerons une conciliation de ces thèses, en apparence contradictoires.

SECTION I

CONFLIT DES THÈSES SUR LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE DANS L'ANCIEN CAMBODGE.

Il convient de souligner d'une part, le conflit des textes relatifs à la question, et d'autre part, le conflit des interprétations juridiques qui leur ont été données.

§ 1^{er}. — *Conflit des textes.*

Les textes impliquent, ou affirment, soit l'existence d'un droit de propriété de S. M. le Roi du Cambodge sur toutes

les terres du royaume, soit l'existence d'une propriété privée.

A. — Des *expressions d'une portée générale* sont disséminées dans les parties les plus diverses des Codes cambodgiens, attribuant au *Roi* la qualité de « *Maître de la terre* » ou le désignant par un semblable titre. C'est ainsi qu'on peut lire, dans la loi des fautes des épouses composée en 1853 : « Si pendant que quelqu'un est allé faire la guerre, *est allé accompagner le Maître de la terre (le Roi)* (1), ou est employé à une autre occupation au service du roi, un individu va commettre l'adultère avec son épouse, ce coupable sera puni d'une amende double de l'amende d'usage » (2).

De même, dans le « Livre de l'art de gouverner » : « L'Amat nommé par *le roi, qui est le Maître de la vie et de la terre*, s'il trompe le roi, encourra les trois peines suivantes : il sera dégradé, il perdra ses biens, après sa mort il tombera en enfer... C'est pour cette raison que le *Maître de la terre*, doit écarter celui qui... » (3).

Par deux fois aussi le même titre se retrouve dans la loi sur les envoyés du Roi (4), dont il a été question aux facteurs fiscaux. En termes plus généraux encore, pour proclamer sa puissance absolue, le Roi est investi de la qualité de « Maître de la voûte inférieure » (5) et de « Chef de la terre et de l'eau » (6).

(1) Dans la présente citation et dans les suivantes, nous avons souligné, pour mieux les mettre en relief, les membres de phrases qui semblent reconnaître au Roi la propriété de la terre.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Lakkhana des trois sortes d'épouses. Krām tous pyriyēa, art. 3, p. 235.

(3) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Krām Reach niti satth § e, p. 80. (Amat = conseiller royal).

(4) *Op. cit.*, T. I, Lois constitutionnelles, § a, p. 61.

(5) *Op. cit.*, *Idem*.

(6) *Op. cit.*, T. II, Code pénal, Titre 1^{er}, p. 237.

Implicitement comprise par ces textes épars, la *propriété du Roi sur la terre*, dans l'ancien Cambodge, se trouve *affirmée dans les articles relatifs aux objets trouvés* : « ... Si quelqu'un, en creusant la terre, trouve des Komnâp et les garde sans les porter au roi, s'il est dénoncé, sera considéré comme coupable et puni comme s'il avait volé des objets appartenant au roi, parce que tous les objets trouvés dans la terre, qui appartient au roi, sont la propriété du roi » (1),

Le même principe est plus nettement encore formulé en ces termes : « Pour les biens trouvés qui n'ont point de propriétaire connu, si celui qui les a découverts a eu soin d'en prévenir soit les notables de l'endroit, soit le maire (mésrok) ou son adjoint (chûmtûp), on en fera des parts égales, dont l'une revient à celui qui a fait la découverte et l'autre au roi qui est propriétaire de toute la terre du royaume... » (2).

D'autres textes nous apprennent enfin, de façon précise, que, de longue date, *la terre faisait partie des biens royaux*. Un fait historique, le sacre du roi Sauriyôpéarn en 1535 de la Grande ère (1613 de l'ère chrétienne) — année du buffle — est, en effet, relaté en ces termes : « Le réachéa krou (3) remet ensuite au roi les cinq attributs royaux, c'est-à-dire... et les biens royaux : le peuple, l'eau, la terre, les forêts, les montagnes de toutes les provinces du royaume.

« Le roi, s'adressant d'abord aux plus grands réachéa krou, leur dit : « L'eau, la terre, la forêt et les montagnes qui sont dans les provinces du royaume ne peuvent être prises par nous. Je les laisse aux religieux de l'assemblée, à tous les gens du peuple, à tous les animaux, afin qu'ils y trouvent honnêtement leur subsistance.

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, *Krâm Achha Luong*, art. 1^{er}, p. 281. (Komnâp = objet caché dans la terre).

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. II, *Krâm chor*, § e, p. 307.

(3) Réachéa krou = brahme.

« Ce que dit ainsi le roi est appelé boeuk préas reach ongar (le saint ordre royal de l'autorisation) » (1).

Inspirée par l'impossibilité matérielle d'une prise de possession directe de ces biens situés dans les provinces du royaume, cette « autorisation » qui s'adresse aux animaux eux-mêmes, exclut, par là, toute idée d'abandon de ses droits sur la terre, de la part du Souverain. En effet, l'eau, la terre, les forêts et les montagnes n'avaient pas cessé de faire partie des biens royaux, et, lors du sacre suivant, ils étaient encore remis au nouveau Roi, Préas Chey Chésdha, fils aîné du précédent ; « quand le roi fils eut reçu ces choses, il répondit : « Quant à l'eau, à la terre, aux forêts et aux montagnes, je les donne aux sâmana chîpréahm phonéachar (religieux du Bouddha et brahmes professeurs) et aux gens du peuple, afin qu'ils y trouvent honnêtement leur subsistance » (2).

Malgré la différence des termes employés, il convient d'attribuer à ces paroles du Roi la même portée restreinte qu'à celles prononcées en pareille circonstance par son père et prédécesseur. Le cérémonial employé et ces déclarations étaient de règle dans toute intronisation solennelle, et il ne faut voir, dans ces répétitions, qu'une façon employée par les Rois du Cambodge, pour affirmer, lors de leur couronnement, leurs droits et prérogatives sur les terres (3).

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Sainte règle du sacre royal du roi Sauryôpéarn, p. 42.

(2) *Op. cit.*, T. I, Lois constitutionnelles, p. 55.

(3) Même, beaucoup plus près de nous, ces droits sur toutes les terres cultivées ou non du royaume étaient encore affirmés en 1906, au couronnement de S. M. Sisowath, en des termes presque identiques et après le même cérémonial. Toutefois, le nouveau roi reprenant le principe d'une réforme décidée plus de vingt ans auparavant, se déclarait disposé « à accorder la terre en friche et la terre cultivée, en toute propriété individuelle, aux habitants qui les demanderont en concession ou qui les occupent actuellement » (P. Collard, *op. cit.*, Chapitre XVII, p. 228 et suiv.).

Tels étaient les textes et les idées, dans l'ancien royaume khmer, auxquels aucun changement ni aucune précision n'avaient été apportés par le traité de Protectorat du 11 août 1863. Ce traité, en effet, par son article 18, stipulait simplement, sur le sujet qui nous occupe, que Sa Majesté concédait à la France « le droit de choisir, abattre, débiter, exploiter dans les forêts de son royaume, les bois propres aux constructions des vaisseaux de la Marine Impériale ».

Plus tard, la Convention du 17 juin 1884, qui marque le début de notre Protectorat effectif, d'accord avec les termes des anciens textes précédemment examinés, s'exprimait ainsi : « Article 9. — Le sol du royaume, jusqu'à ce jour propriété exclusive de la Couronne, cessera d'être inaliénable ».

Tels sont les principaux textes qui semblent affirmer la propriété du Roi sur toutes les terres.

En face ce groupe de textes, voyons maintenant ceux qui semblent, au contraire, impliquer l'existence d'une propriété individuelle.

B. — *Certains textes* de l'ancien droit cambodgien *paraissent*, en effet, consacrer la *propriété privée*, soit par les *termes* qui y figurent, soit par les *institutions* ou les *contrats* dont ils réglementent les effets.

En premier lieu, il faut remarquer que le terme « occupant » semble employé, seulement, lorsque les droits successifs de deux personnes différentes peuvent entrer en conflit ; au contraire, dans la presque totalité des textes, qu'il s'agisse de l'obligation de maintenir en culture, ou d'une transaction immobilière, c'est le terme « propriétaire » qu'on rencontre.

Nous avons vu comment, sous l'influence des données sociologiques, le mode fondamental d'acquisition des droits

sur la terre consistait dans le débroussaillage, le défrichement et la mise en culture du sol, que devait corroborer — dans un but fiscal — une déclaration à l'autorité (1).

Ces droits acquis se transmettaient par voie d'héritage, ainsi qu'en témoignent plusieurs textes (2), et même par testament, car le droit de tester (3) devait, vu l'assimilation des biens inertes aux biens vivants (4), comprendre aussi bien la terre que toute autre chose.

Les transactions entre vifs dont les biens fonciers pouvaient être l'objet étaient, dans l'ancien Cambodge : la vente, l'engagement, le prêt et la location.

Il n'est d'ailleurs question de vente que pour sanctionner des achats défectueux de terrains, faits, par exemple, sans avertir les autorités locales (5), ou les voisins et habitants du village en cas de survenance ultérieure d'un malheur (6), ou encore, pour sanctionner un achat de « terre qui s'avance sur un terrain appartenant à un propriétaire qui porte plainte aux autorités » (7).

Peu nombreux en ce qui concerne la vente, puisque le mode le plus fréquent d'acquisition était l'occupation ou la mise en culture, les anciens textes devaient l'être beaucoup plus sur une opération que les facteurs psychologiques tendaient à multiplier, l'engagement d'immeubles (8). Cette dernière opération devait obligatoirement être faite en présence des autorités, et constatée par un écrit relatant

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, notamment Krâm Pohulla Têp, art. 52, 59, 60 et 68, p. 404, 406 et 409.

(2) *Op. cit.*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 49 et 50, p. 403 ; Krâm préas Réachéa Khant, art. 6, p. 617.

(3) *Op. cit.*, T. I, Krâm Morodak, art. 67, p. 363.

(4) *Idem.*, art. 5, p. 341.

(5) *Op. cit.*, T. I, Loi sur les terrains, art. 1^{er}, p. 382.

(6) *Op. cit.*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 53 et 54, p. 404.

(7) *Op. cit.*, Krâm Pohulla Têp, T. II, art. 56, p. 405.

(8) *Op. cit.*, T. II, Krâm Pohulla Têp, art. 69 à 74, 87 à 94, p. 410 et suiv.

les conditions de l'engagement et la date à laquelle il devait prendre fin (1), ceci notamment pour le distinguer de la vente (2).

Le gage devait être libéré dans le délai fixé par les parties (3) sinon, et après un délai fixé par la loi, il devenait la propriété du créancier : « Si quelqu'un a mis en gage sa demeure, sa rizière, son champ de paddy, son jardin potager pour cinq ou sept ans, celui qui a reçu ces immeubles ne devra pas les remettre à un autre ; mais il sera libre de les habiter ou de les travailler. Si le propriétaire vient les réclamer, il devra les lui remettre. Par contre, si celui qui les a mis en gage ne vient pas les réclamer et laisse écouler neuf et dix ans, cette demeure, cette rizière, ce champ de paddy, ce jardin potager, deviendront la propriété de celui qui les a reçus en gage, il pourra les habiter ou les travailler en tous droits, car ils sont à lui » (4).

La loi prévoyait même des dispositions spéciales, en cas d'absence, pour motifs légitimes, du débiteur ou du créancier à la date fixée pour le dégagement (5).

Signalons, pour terminer ces deux contrats, que les Codes, qui avaient distingué l'engagement de la vente définitive, désignent cependant par biens « engagés à titre définitif » (6), des biens, en réalité, vendus en viager.

Le prêt des terres n'occupe que quelques articles et il nécessite une déclaration aux autorités, afin qu'elles sachent s'il a été consenti pour peu de temps ou pour longtemps (7).

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, art. 69 et 89, p. 410 et 416.

(2) *Op. cit.*, T. II, art. 74, p. 411.

(3) *Op. cit.*, T. II, loi concernant les plaintes, art. 53, p. 172.

(4) *Op. cit.*, Krām Pohulla Tép, T. II, art. 94, p. 417.

(5) *Op. cit.*, T. II, Krām Pohulla Tép, art. 71, 72 et 87, p. 410 et 415.

(6) *Op. cit.*, Krām Morodak, T. I, art. 5, p. 341.

(7) *Op. cit.*, T. II, Krām Pohulla Tép, art. 67, p. 409.

La loi précise, de plus, que l'emprunteur ne doit prendre ni plus ni moins qu'il lui a été mesuré (1) et elle dicte la solution à adopter en cas de discordance entre les deux parties et en cas de décès de l'emprunteur (2).

Enfin, la location était connue déjà, puisqu'un individu pouvait abandonner ses biens pour aller habiter ailleurs, tout en les laissant à un autre, moyennant une somme payée chaque année (3) ; il pouvait, de plus, reprendre ses biens à sa volonté mais il les perdait s'il cessait de faire œuvre de propriétaire.

Tous les textes et toutes les coutumes concernant l'idée foncière sont dominés, en effet, par le principe général et essentiel, né des facteurs sociologiques, la perte de tout droit foncier par un abandon de trois ans : « Si quelqu'un, après avoir habité très longtemps un terrain, va habiter un autre terrain, abandonne le premier terrain et pendant trois ans ne reparait plus à son ancienne habitation qui est déserte et pleine de brousse, ce terrain est libre. Si donc quelqu'un veut s'y installer, il le pourra en prévenant l'agent du Pohulla tēp de la province, afin que l'on connaisse bien son installation, puis il pourra couper, abattre les arbres et construire sa maison, sans que le premier propriétaire, celui qui a abandonné ce terrain depuis trois ans au moins, puisse le réclamer » (4).

Pour terminer l'exposé sommaire de ces textes, qui semblent impliquer l'existence d'une propriété foncière individuelle, remarquons que cette propriété — maintenue en

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. II, Krām Pohulla Tēp, art. 64, p. 408.

(2) *Op. cit.*, T. II, Krām Pohulla Tēp, art. 64, 65, 66 et 67, p. 408 et suiv.

(3) *Op. cit.*, T. II, lois diverses, art. 9, p. 568.

(4) *Op. cit.*, Krām Pohulla Tēp, T. II, art. 62, p. 407 (texte déjà cité dans l'étude des facteurs démographiques).

valeur et bornée — était, en outre, protégée contre les atteintes injustifiées d'autrui par différentes mesures : les empiètements des voisins et les tentatives d'accaparement des tiers sont sanctionnés (1), de même que le labourage des rizières d'autrui et les vols de récoltes (2).

Enfin, il faut signaler un document d'un autre ordre : il s'agit des inscriptions gravées sur une stèle de grès, érigée en l'année 1003 de notre ère, et dont M. Aymonier (3) relate la présence au lieu dit Tuol Prasat, dans l'ancienne province de Kompong Sway. Les inscriptions de cette stèle rappellent qu'à la suite d'une instance engagée, un ordre du Roi était intervenu, attribuant toutes les terres litigieuses à l'une des parties. La désignation de chacune des terres en question, leurs origines de propriété — donations royales ou acquisitions faites à titre définitif — et les charges qui les grèvaient, rapportées sur cette stèle, font conclure à l'existence, dès cette époque, d'une propriété foncière reconnue aux particuliers avec faculté de transmission par vente définitive.

Il reste à examiner comment ont été interprétés les deux groupes de documents précédents, contradictoires en apparence.

§ 2. — *Conflit d'interprétations.*

Suivant que l'on considère les uns ou les autres des textes exposés, *une interprétation juridique* doit faire conclure, soit à un droit de *propriété du Roi sur toutes les terres*

(1) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Loi sur les terrains, art. 6, p. 384 — T. II, Krâm Pohulla Tép., art. 49, 57, 58 et 40, pp. 403-406 et 365.

(2) *Op. cit.*, T. II, notamment Krâm Achha Luong, article 101, et Krâm Puok, art. 34 à 36 et 46 à 48, p. 278, 579 et 585.

(3) *Le Cambodge*, T. I, p. 379 et suivantes.

cultivées ou incultes du royaume, — en d'autres termes à la négation de toute propriété privée — soit à une *propriété privée, transmissible entre vifs et par décès*, et que seule l'extinction du droit par une prescription abrégée (ou, si l'on préfère, sa résolution par un abandon prolongé) aurait distinguée de la propriété romaine.

A. — Le souverain personnifiant l'Etat (1), Moura écrivait en 1883 : « La propriété territoriale n'existe pas au Cambodge, car, on le sait, l'Etat est propriétaire absolu du sol. Néanmoins, on laisse la jouissance des terrains à ceux qui les défrichent et les approprient à un genre quelconque de culture, surtout au riz... » (2).

De même, quarante ans plus tard, M. Bruel, constatant que la propriété individuelle, telle que nous la concevons, n'existait pas avant 1884, déclarait les habitants simples usagers des terres qu'ils occupaient (3). Il tentait, en outre, une conciliation juridique des textes.

Partant du concept de la propriété romaine et s'attachant uniquement au caractère résolutoire, par simple abandon, des droits fonciers reconnus par la loi cambodgienne aux individus, il pouvait écrire : « un droit de propriété qui meurt par la non possession n'est pas un droit de propriété au sens véritable du mot : c'est un droit d'occupation ».

Tirant ainsi argument d'un seul des caractères de la propriété privée — son extinction consacrée par les textes -- il semble difficile de conclure, comme cet auteur, d'une façon aussi générale, à la négation de cette même propriété.

De plus, et dans le même sens, après avoir rappelé les

(1) L'étude des droits régaliens en matière foncière, au regard du gouvernement protecteur, sort du cadre de la présente section, qui n'a en vue que la propriété royale dans l'ancien Cambodge opposée à une propriété privée individuelle.

(2) *Le royaume du Cambodge*, T. I, p. 347.

(3) *De la condition juridique des terres au Cambodge*, p. 44.

Codes cambodgiens, « n'est-il pas écrit d'une façon explicite, ajoutait M. Bruel, que le Roi ne donne des terres qu'aux gens qui ont mérité cette faveur et non à leurs héritiers, qui, ne les ayant pas méritées, ne peuvent se les partager ? » (1).

Ce nouvel argument se trouve contredit par l'article 1^{er} du Prohmotont : « Si le roi a récompensé quelqu'un qui s'est distingué dans le service en lui donnant des sré-prang, des sré-prâsa (rizières de saison sèche et rizières de saison des pluies) des plantations ou toute autre chose, ces choses demeureront aux enfants après la mort des parents, et aux membres de la famille qui viennent après ; cependant, les animaux, les bijoux, etc... donnés par le roi devront lui revenir à la mort du dignitaire, parce que ces choses ont été données pour marquer la dignité » (2).

Telle est l'interprétation exclusive de toute propriété privée, dans l'ancien Cambodge, que l'on a essayé de donner des textes.

B. — A l'opposé du courant d'interprétation des textes en faveur de l'existence de la propriété royale, se trouve un courant favorable à la propriété individuelle, et contraire, par suite, à la propriété royale : il est représenté notamment par MM. Boudillon et Morizon.

A la suite de sa première mission en Indochine, dans son étude sur la propriété foncière dans ce pays, M. Boudillon mettait en doute le caractère de propriété exclusive de la Couronne sur les terres du royaume (3), bien que ce caractère eût été explicitement affirmé par l'article 9, cité plus haut, de la Convention du 17 juin 1884.

A l'appui de cette thèse, l'auteur citait les droits multiples

(1) Bruel, *op. cit.*, p. 44.

(2) *Les Codes cambodgiens*, T. I, Prohmotont, art. 1^{er}, p. 374.

(3) *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 141, p. 117.

et très étendus que les anciens textes conféraient sur le sol aux habitants. « Aucun texte non plus, disait-il, ne reconnaît, en termes exprès, le droit supérieur du roi à la propriété du sol du royaume » (1). Il ajoutait en outre : « Il est même à remarquer que l'on ne rencontre dans les textes cambodgiens aucune de ces expressions d'une portée générale, si fréquemment usitées dans les actes des souverains et chefs d'autres pays, dont l'objet est de proclamer la puissance absolue de ces derniers sur leurs sujets et les biens de ces sujets... Le roi du Cambodge, au contraire, ne revendique que la titre, d'ailleurs suffisamment emphatique, de Maître de toutes les existences humaines (2) ».

Il n'est besoin, pour réfuter ces deux arguments opposés à la propriété royale, que de se reporter au premier groupe des textes exposés ci-dessus. Certes, la législation khmère n'abonde pas en principes généraux, mais cependant, les textes sur les objets trouvés contredisent formellement M. Boudillon.

Bien que cet auteur ait fait un effort très remarquable de documentation et d'assimilation, auquel il convient de rendre hommage, il ne pouvait, vu l'ampleur de son étude qui embrassait les régimes fonciers de toute l'Indochine, se livrer, pour chaque pays, à une étude approfondie des textes ; d'autant plus que ces textes présentent, en particulier au Cambodge, des dispositions éparses se référant souvent de loin à la propriété foncière, et exigeant de nombreux rapprochements et confrontations.

D'après M. Morizon, la propriété foncière individuelle existait dans l'ancien Cambodge, et elle serait née d'un

(1) Boudillon, *op. cit.*, n° 128, p. 108.

(2) Boudillon, *op. cit.*, n° 141, p. 117.

abandon de ses droits fait par le souverain en faveur de son peuple (1). Cet abandon aurait été consenti le jour de son couronnement par le Roi Prèas Chey Chésdha, en l'an 1618 de l'ère chrétienne, et formulé dans les termes que nous avons rapportés plus haut.

Nous avons vu la portée restreinte que semblaient avoir ces déclarations rituelles et générales dont le renouvellement, à chaque intronisation solennelle, montre qu'il n'en résultait aucune diminution des droits du Souverain.

Il ne nous semble pas, d'autre part, que l'Ordonnance royale de 1877, spécifiant que les terrains de chamcars seraient loués aux occupants et resteraient propriétés royales, doive faire conclure, a contrario, à l'inexistence des droits régaliens sur les autres terres. Cette Ordonnance, prise dans un but strictement financier, a précisé les droits du Roi sur ces terres particulièrement fertiles.

Favorable à la propriété privée dans l'ancien Cambodge, M. Morizon écrivait : « Si, dans certains cas, et pour certaines portions du territoire, notamment en ce qui concerne les forêts et les chamcars, le roi se comportait en véritable propriétaire, le plus généralement et en particulier pour les rizières, les droits régaliens étaient très réduits et mal déterminés » (2). Enfin cet auteur, d'accord avec M. Boudillon (3), voit dans les inscriptions indiquées plus haut de la stèle de Tuol-Prasat, une preuve de la propriété individuelle dans l'ancien royaume khmer plutôt qu'une idée de publicité foncière.

Tels sont les deux aspects du conflit, en ce qui concerne

(1) Morizon, *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, p. 17.

(2) Morizon, *op. cit.*, p. 17.

(3) Morizon, *op. cit.*, p. 26, et Boudillon, *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 136, p. 114.

la propriété foncière au Cambodge, conflit de textes et conflit d'interprétations, qu'il convient d'essayer maintenant de concilier à la lumière des données du problème foncier.

SECTION II.

CONCILIATION DES THÈSES EN APPARENCE CONTRADICTOIRES.

En poussant plus loin cette controverse juridique, on risquerait d'obscurcir encore le débat, plutôt que de l'éclairer et d'arriver à le dominer.

Cet écueil est particulièrement à craindre si l'on s'en tient trop étroitement à la forme, si l'on ne tente pas de rechercher les causes qui ont inspiré ces textes, si enfin, on n'essaie pas de *dégager les éléments d'interprétation fournis par le milieu.*

Au point où nous en sommes de l'étude des facteurs de l'idée foncière, nous avons dégagé les causes permettant de trouver, assez aisément, les éléments qui expliquent les deux groupes de textes contradictoires dans leur expression.

§ 1^{er}. — *Explication des textes favorables à la possession utile.*

L'idée que toute chose doive appartenir à quelqu'un est si instinctive et logique chez l'homme que toutes les causes qui militaient, dans le royaume khmer, pour reconnaître à l'individu une simple possession utile, concouraient, en même temps, à consacrer le Roi propriétaire permanent de toutes les terres cultivées ou incultes. Le premier groupe de textes exposés dans ce chapitre, impliquant cette propriété royale, se trouvera donc expliqué par l'action des facteurs qui, directement ou non, ont conduit à l'idée de possession utile de la terre. Mais il convient de remarquer que les fac-

teurs politiques devaient, tout naturellement, disposer à reconnaître, entre les mains du monarque absolu, la propriété de tous les biens et de toutes les existences.

L'instabilité de la propriété, dans l'ancien Cambodge, a été la conséquence première et la plus importante des différents facteurs ayant concouru à la possession utile. Or, avant tous autres, les facteurs géographiques n'obligeant pas l'homme à se fixer au sol par une habitation stable et coûteuse qui le protège des intempéries, ont permis l'instabilité du cultivateur et l'ont en outre favorisée par la fertilité naturelle du sol.

L'abondance des terres cultivables par rapport à la population a permis l'instabilité des cultures et leur caractère extensif, tandis que les facteurs fiscaux consacraient l'instabilité et laissaient apparaître que le seul souci de l'autorité s'attachait à la possession utile.

C'est encore, par la faiblesse du rendement cultural que les facteurs psychologiques, puissamment renforcés par les facteurs religieux, tendaient aussi à l'instabilité et concouraient à faire de la possession utile l'essence même de la propriété khmère.

« L'acquisition par la charrue » et la perte du droit foncier par l'abandon prolongé de la terre se trouvaient donc imposés par le milieu, et, en conséquence, comme toute terre devait avoir un propriétaire, ce droit au sens romain du terme ne pouvait appartenir qu'à l'autorité supérieure, au Roi.

Pourquoi, ce premier point établi, le Souverain n'exerçait-il pas son pouvoir en exigeant par exemple un droit d'investiture ? C'est qu'en raison des données démographiques : « beaucoup de terre et peu de bras », cette exigence eut été platonique. *On n'avait pas intérêt à demander l'in-*

vestiture puisqu'il était possible de prendre en possession des terrains libres. D'autre part, le Roi n'exigeait pas, pour en retirer un profit pécuniaire, l'investiture de la simple prise de possession, parce que le paysan, trop pauvre, n'aurait pas pu s'acquitter à l'avance de ce droit. Aussi le Souverain se bornait-il, à titre d'impôt, à prélever la dîme sur le produit de la récolte.

Ce prélèvement sur les produits peut, avec raison, être considéré comme un prix de location, et non comme une redevance représentant le service rendu par l'investiture, puisqu'il s'exerçait *postérieurement*, et non antérieurement à la prise de possession.

Ainsi donc, *l'existence de la propriété royale sur toutes les terres était parfaitement compatible*, au moment où elle s'exerçait, *avec l'utilité que les habitants pouvaient retirer de la terre.*

Ce sont des considérations de même ordre qui expliquent le deuxième groupe des textes favorables à la propriété foncière individuelle.

§ 2. — *Explication des textes impliquant l'existence d'une propriété foncière individuelle.*

Au lieu de droits d'investiture demeurés théoriques, et dont le seul mérite aurait été d'affirmer la propriété royale, nous avons vu comment s'était établi, depuis les temps les plus reculés, l'impôt sur les récoltes. D'autant plus fructueux que les terres cultivées devenaient plus étendues, cet impôt sur les produits a suscité toute la réglementation foncière individuelle que nous ont apprise les Codes cambodgiens.

En effet, le *but fiscal* devait avoir en vue le *développement de l'agriculture*. Et ce développement exigeait lui-

même que certaines *facilités* et certaines *garanties* soient *accordées au cultivateur*.

Cependant, si la prédominance du facteur fiscal est certaine en matière foncière, les facilités et la protection assurées au paysan khmer devaient avoir encore un autre motif. Les caractères ethniques, historiques et psychologiques exigeaient, en effet, un redoublement de protection pour rendre non seulement la culture possible, mais pour y encourager et y pousser le peuple.

C'est de cette *influence combinée, fiscale et psychologique*, qu'est née la *législation foncière perfectionnée* qui comprend l'acquisition de la terre par le travail, la transmission entre vifs et par décès, le prêt, la location et un contrat de garantie, l'engagement ; elle contient même des principes sur l'acquisition des fruits, en cas de propriétaires successifs, et des applications de l'enrichissement sans cause.

Ne pouvant attribuer à l'individu une propriété foncière définitive, qui aurait eu le double défaut d'être contraire au droit absolu du Roi sur la terre et sur ses habitants et opposée aux exigences des facteurs sociologiques, le législateur khmer a concédé à l'homme tous les attributs de la propriété romaine, à la seule exception près de son caractère définitif.

La précarité de cette propriété restait sans inconvénients pour le cultivateur, car, en dehors du cas de confiscation pénale prévue par les textes, le Roi n'avait aucun intérêt, au contraire, à exercer son droit de retrait : il n'aurait fait ainsi que nuire à la culture, diminuer ses revenus et mécontenter son peuple.

La propriété foncière individuelle au sens khmer ne correspondait aucunement à une législation primitive — l'ab-

sence de propriété collective le confirme — mais elle se trouvait étroitement conditionnée par les données du problème qui imposaient, comme on l'a vu, d'une part l'idée de possession utile, et d'autre part la reconnaissance, la réglementation et la protection attentives des droits fonciers individuels.

Il manquait cependant à cette réglementation un élément indispensable pour en faire une véritable organisation de la propriété : la publicité. En effet, les déclarations à faire aux autorités provinciales pour toute occupation n'avaient pas en vue une publicité quelconque, mais simplement le contrôle nécessaire pour l'impôt ; c'est pourquoi, elles ont été indiquées dans les facteurs fiscaux. L'inscription de la stèle de Tuol Prasat, seul document indiquant peut-être une idée de publicité, semble avoir été inspirée par un esprit de vanité destiné à rendre public le succès judiciaire obtenu par la partie gagnante et non pas le droit même de propriété, dévolu à cette dernière.

*
**

En résumé, de l'essai de conciliation des deux groupes de textes précédents, on voit que *l'existence d'une propriété royale et celle d'une propriété individuelle amoindrie dans son contenu dérivèrent, au Cambodge, des idées et des besoins locaux de l'époque.*

La coexistence de ces deux propriétés montre la *relativité du contenu du droit de propriété* et souligne, d'une manière frappante, le fondement de ce droit, qui ne réside pas, comme on l'a prétendu, dans un droit naturel impossible à justifier en lui-même, mais dans l'utilité sociale.

Cette idée d'*utilité sociale, seule base solide du droit de propriété*, est seule capable de nous en faire percevoir

le contenu, déterminé par les contingences de temps et de lieu (1). Là où les besoins sociaux diffèrent — c'est le cas, en particulier, des pays d'Extrême-Orient comparés à ceux d'Europe — les attributs de la propriété changent en fonction de ces besoins.

La propriété foncière individuelle au Cambodge montre toute la souplesse que peut prendre cette notion, qu'une étude trop restreinte ferait considérer toujours comme cristallisée et figée dans le moule rigide de la propriété foncière du Droit Romain.

Cette idée de l'étude indispensable du milieu était déjà formulée, en 1900, par M. Aymonier qui, connaissant bien le Cambodge, écrivait : « Les erreurs des auteurs européens en pareille matière sont fréquentes et dues, semble-t-il, à la manie invétérée d'envisager ces questions selon nos idées propres et de leur appliquer même notre terminologie juridique » (2).

(1) L'idée de l'utilité sociale, qui se manifestait ainsi par l'étendue accordée au droit de propriété, était d'ailleurs nettement exprimée dans plusieurs textes de l'ancien droit cambodgien. Ces textes punissent, par exemple, celui qui « commet une faute grave qualifiée destruction de la fortune générale... » ou qui « diminue les forces du royaume ». (Les Codes Cambodgiens, T. I : Krâm Srok, art. 58, p. 103, et Krâm téasa Kamokar, art. 9, p. 410).

De plus, il faut remarquer que cette idée n'est pas particulière au Cambodge ; elle a inspiré ainsi des textes de l'ancienne législation française qui limitèrent, dans le même sens, le droit de propriété : Le souverain, Louis XI « eut considéré comme une grave faute de laisser inexploitée une source éventuelle de gain national ; c'est ainsi qu'on le voit, en l'année 1471 promulguer une ordonnance qui contraint tous les possesseurs de mines à exploiter leurs gisements, sous peine de voir abolir leurs droits de propriété » (Auguste Bailly, *Louis XI*, 36^e édition, p. 380).

(2) Aymonier (E.), *Le Cambodge*, T. I, p. 80.

A côté de la propriété foncière individuelle, qu'il affirmait avoir, de tout temps, existé au Cambodge, M. Aymonier déclarait le souverain propriétaire éminent et il conciliait les textes en apparence contradictoires émanant du Roi et relatifs à la terre par : « l'intérêt élémentaire que ses sujets la fassent fructifier et lui offrent, sous forme d'impôts, sa part de revenus ; que donc ils la possèdent et en disposent à leur gré, sous réserve de son

Tout en évitant de condamner avant toute étude sociologique des lois ou des institutions qui peuvent nous surprendre, nous devons, au fur et à mesure de l'évolution du milieu, doter ce milieu de nouvelles lois en harmonie avec le stade auquel il est arrivé.

droit de souverain ou propriétaire éminent ». (*Le Cambodge*, T. I, p. 80 et suiv.).

Il en tirait les conséquences suivantes : Le Roi hérite de biens tombés en deshérence ; l'abandon de la terre pendant trois ans rend caduc tout droit de propriété ; et enfin, pas d'indemnité pour cause d'expropriation publique ou royale : le maître reprenant son bien n'indemnise que par pitié ou commisération.

Nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire de recourir, comme le fait M. Aymonier, à la distinction féodale du droit éminent et du droit utile de propriété, pour expliquer la coexistence des deux propriétés opposées, royale et individuelle, au Cambodge.

D'abord, en effet, les textes n'indiquent pas cette décomposition de la propriété et affirment nettement l'existence des deux droits. En second lieu, cette allusion au démembrement de la propriété féodale est contraire au mode d'interprétation préconisé par M. Aymonier, car il consiste à transposer en Extrême-Orient des institutions qui ont existé autrefois en Occident, et qui évoquent, pour le droit lui-même, un contenu différent de celui qu'il a eu au Cambodge.

Lorsqu'on donne comme fondement à la propriété l'utilité sociale, il n'est pas nécessaire d'avoir recours aux institutions de l'époque féodale pour comprendre que deux droits, de contenus différents, et répondant à des besoins différents, puissent s'exercer sur la même chose.

L'essence de la propriété n'implique pas son caractère absolu et ce n'est qu'une des formes de ce droit, la propriété romaine, qui nous a accoutumés à lui attribuer ce caractère.

La décomposition de la propriété, en droit éminent et en droit utile, pour expliquer, au Cambodge, la coexistence de deux droits de même nature apparente, mais s'exerçant dans deux sens opposés, complique inutilement l'analyse et risque de faire perdre de vue le fondement même du droit de propriété.

Sans recourir à cette décomposition initiale de la propriété, on peut du reste expliquer facilement les faits que M. Aymonier considère comme en étant la conséquence. Le roi peut être considéré comme héritant des biens tombés en deshérence, soit en raison de son pouvoir absolu, soit dans un but fiscal, si la propriété vacante a quelque valeur.

De même, on peut rendre compte du défaut d'indemnisation, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, par le pouvoir absolu du Roi sur les personnes et sur les biens.

Quant à la perte du droit de propriété utile par un abandon de la terre pendant trois ans, elle peut être expliquée simplement par une prescription extinctive abrégée, motivée par l'utilité sociale. De même que cette utilité était le fondement d'une propriété précaire, elle traçait, en même temps, les limites de cette propriété.

C'est ainsi que la propriété foncière au sens khmer convenait à l'ancien Cambodge, mais ne répondrait plus aux besoins de l'heure présente.

Dans les parties les plus fertiles, toutes les terres ont acquis maintenant une valeur de rareté, et, bien qu'en général les terres cultivables soient encore abondantes, le développement économique a fait croître, de beaucoup, l'importance des investissements nécessaires en travail et en capital.

Il est donc juste d'assurer à l'acquéreur d'une terre devenue chère, et à celui qui, lui-même, a incorporé à cette terre la plus grande part de sa valeur, la sécurité de leurs opérations.

L'individu, quel qu'il soit, même le moins évolué, ne comprendrait pas qu'après avoir fait des frais importants sur son terrain, il puisse en être un jour dépossédé. C'est pourquoi la propriété précaire du droit ancien doit être maintenant remplacée par une propriété définitive, avec un titre constituant un moyen de crédit.

L'organisation et la conservation de la propriété, qui tendent vers ce but, ont donc été envisagées ou essayées, dès les premières années du Protectorat Français, avant même qu'ait pu commencer l'évolution des données sociologiques.

Ces essais tentés et le régime actuellement adopté vont être exposés dans la deuxième partie de notre étude.

DEUXIÈME PARTIE

**La Publicité foncière au Cambodge :
L'Organisation et la Conservation
de la Propriété**

DEUXIÈME PARTIE

La Publicité foncière au Cambodge : L'Organisation et la Conservation de la Propriété

L'étude de l'*idée foncière au Cambodge* vient de nous montrer que cette idée était *conditionnée par des facteurs particuliers à ce pays*, différents de ceux, non seulement des pays occidentaux, mais encore des autres pays de l'Union Indochinoise. Lorsqu'on a ainsi dégagé les contingences spéciales au milieu, il saute aux yeux qu'une organisation de la publicité foncière, qui ne tient pas compte de ces contingences, est vouée d'avance à l'insuccès. C'est, en effet, ce qui est arrivé aux divers essais de publicité qui ont été tentés au Cambodge, avant l'établissement du régime foncier actuel.

A l'heure présente, sous l'influence de l'Administration du Protectorat, malgré l'évolution du milieu, que nous avons signalée en examinant les diverses données du problème, il n'est pas possible d'introduire, sans adaptation, sans transition, ni sans éducation, le système de publicité en vigueur dans certaines nations d'Occident ou dans certaines colonies.

Dans cette seconde partie consacrée à la publicité foncière au Cambodge, c'est-à-dire à la solution du problème

dont nous venons d'analyser les données, il faut donc *examiner*, en application de la première partie, *comment la méconnaissance* plus ou moins complète *de ces données a conduit à une série d'échecs*. Il faut examiner aussi, comment les *leçons résultant de l'expérience* ont amené l'Administration à *adapter au milieu le système de transition*, qui doit conduire au système définitif de la publicité foncière et des livres fonciers, avec tous les avantages qui résultent de cette institution.

Dans cette deuxième partie, nous devons donc, après la contre-épreuve, faire la preuve (1) des enseignements qui se dégagent de la première partie et, par suite, envisager successivement :

Titre I. — L'histoire des tâtonnements de la publicité foncière au Cambodge.

Titre II. — Le régime transitoire actuel de publicité réelle dans ce pays.

(1) La série d'échecs que l'Administration a essuyée pour avoir négligé les données essentielles du problème, constitue, en quelque sorte, la vérification de l'influence et de l'importance de ces données par la méthode de différence ; tandis que le régime actuel de transition, qui a pris en considération les principaux éléments du problème, en constitue la preuve directe par la méthode de concordance.

TITRE PREMIER

L'Histoire des tâtonnements de la publicité foncière

L'exercice du droit de propriété exige que la *propriété foncière* soit *définie et circonscrite dans l'espace*. Mais, une fois cette première étape franchie, il faut encore que son individualité et tous les droits, obligations ou charges qui s'y rattachent, soient garantis à l'égard des tiers. Il ne suffit donc pas d'une législation foncière traitant des droits réels ou personnels concernant la propriété, il faut, en raison du caractère d'exclusivité de cette dernière, que les *droits acquis* soient *rendus publics pour devenir opposables à tous*.

Il est donc nécessaire, pour dominer l'étude entreprise, de commencer par le rappel des deux grands systèmes possibles de publicité : *la publicité personnelle et la publicité réelle*.

Le premier de ces systèmes peut se concevoir de deux façons différentes :

ou bien, tout propriétaire compris dans une unité territoriale donnée possède son feuillet sur un registre, et sous son nom figurent tous ses immeubles avec, en regard de chacun d'eux, les renseignements relatifs à leur nature, à leur surface et aux droits et charges qui les grèvent ;

ou bien, il est des propriétaires qui ne sont pas inscrits au registre, car une formalité publicitaire, basée sur le nom des parties en cause, peut n'être instituée qu'à l'occasion de certains transferts de droits.

Dans la publicité réelle, au contraire, chaque propriété a son feuillet spécial mentionnant la nature du terrain, sa superficie, le nom du propriétaire et l'origine de la propriété, les droits actifs et passifs qui l'affectent avec les noms de leurs titulaires.

Le caractère consensuel de la presque totalité des contrats du droit français et une survivance de la répugnance ancienne à une large publicité ouverte à tout venant, ont fait, autrefois, adopter en France la publicité personnelle, dans sa deuxième forme indiquée ci-dessus.

Régi par le Code Civil en ce qui concerne les donations, par la loi du 23 mars 1855 pour tous les contrats translatifs de droits, et seulement par un décret-loi du 30 octobre 1935 pour les mutations par décès et les actes déclaratifs, ce système présente de nombreux inconvénients. Notamment, l'absence de force probante du droit inscrit, dans notre publicité, entrave parfois les transactions et rend souvent le crédit difficile ; elle nécessite de remonter à trente ans de date avec les titres successifs de propriété ; enfin, elle accumule les compilations et appelle les erreurs ou omissions.

Un registre foncier doté de force probante absolue et créant une publicité réelle ne comporte pas ces inconvénients. On sait que, trouvant son point de départ dans les anciennes institutions germaniques, cette dernière méthode de publicité était appliquée dès le commencement du xix^e siècle dans divers Etats allemands, tels que Bade et Saxe-Weimar ; elle devait être remaniée et améliorée par les Etats qui l'avaient adoptée.

Mais, même en France, l'idée avait déjà pris jour, et, sans compter une « appropriation par bannies » de l'ancienne province de Bretagne produisant les principaux effets

d'une publicité réelle, ni les idées des Maréchaux Fabert et Vauban, et même de Colbert, proposant des registres descriptifs et estimatifs des propriétés avec plans d'immeubles, un avocat au barreau de Paris, M. Decourdemanche publiait, dès 1832, un « projet de loi sur la mobilisation de la propriété foncière », ébauchant les principes du futur système Torrens (1).

Ce n'est, en effet, qu'en 1858, que fut voté « le Réal property Act » instituant, en Australie, le système imaginé par Sir Robert Torrens. Les caractères essentiels de la publicité ainsi introduite étaient une immatriculation rendant la propriété certaine, l'ouverture d'un folio réel pour chaque parcelle, la soumission facultative à ce nouveau régime, et la constitution d'un fonds d'assurance contre les erreurs commises par l'Administration.

Tandis que, dans la ville de Bâle, un registre à publicité réelle, tenu par un agent assermenté et responsable, était institué par une loi du 16 avril 1860, l'expérience des anciens livres fonciers germaniques amenait, vers la même époque, le vote de la loi du 5 mai 1872 qui a organisé le système des transactions immobilières dans les Etats prussiens. Ce système étendu à tout l'Empire par le Code civil, et mis en application par la loi du 24 mars 1897, créait un registre (le Grundbuch), tenu par un magistrat (le Grundbuchrichter) ayant autorité pour écarter les titres non irréprochables. L'immatriculation obligatoire comportait, dès cette date, une concordance parfaite entre le registre foncier et le registre cadastral. Le grundbuch constituait non seulement un organe de publicité, mais un des éléments constitutifs du droit ; cependant, lorsque l'inscription était

(1) Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de droit civil*, T. I, p. 918, note.

prise au profit d'un possesseur qui n'était que propriétaire apparent, la présomption était attaquable en justice. Mais si, entre temps, l'immeuble faisait l'objet d'une nouvelle vente, le tiers acquéreur de bonne foi jouissait d'une situation inexpugnable, et le précédent propriétaire dépossédé n'avait droit qu'à des dommages et intérêts.

Les principes généraux du droit français des obligations sont évidemment assez éloignés de cette organisation, qui risque, par une simple inscription, de dépouiller le véritable propriétaire. De plus, on peut dire qu'en matière foncière, notre Code civil n'aide pas à faire la preuve juridique de la propriété.

Cependant, dans plusieurs *colonies françaises*, une *préférence marquée* s'est manifestée *en faveur de la publicité réelle à force probante*, parce que la longue pratique de la transcription hypothécaire en France a révélé tous les inconvénients, ainsi que les dangers, que présente le manque absolu de formalisme, même « *inter partes* ».

Les auteurs sont donc unanimes à préconiser l'usage de registres fonciers. Précisément aux Colonies, en raison de la liberté et de la facilité données, le plus souvent, par l'absence de toute réglementation antérieure, le choix ne pouvait pas être douteux. C'est ainsi que, dès 1885, un livre foncier, répondant à la situation sociale du pays, était introduit en Tunisie. Une organisation foncière par publicité réelle était successivement instituée dans plusieurs colonies françaises : à Madagascar, par décret du 16 juillet 1897 ; au Congo, par décret du 28 mars 1899, et en Afrique Occidentale Française, par plusieurs décrets pris de 1900 à 1901 selon les différents pays, et par un décret unique du 24 juillet 1906. Enfin, un décret du 1^{er} mars 1909 établissait une immatriculation des terres à la Côte Française

des Somalis, tandis que des textes promulgués le 12 août 1913 et complétés en juin 1915 opéraient de même au Maroc.

Contemporains de la législation foncière tunisienne à publicité réelle, les premiers essais d'organisation de la propriété au Cambodge ne pouvaient que tendre à la création de ce système.

La première partie de notre étude a montré ce qu'était alors l'idée foncière au Cambodge. Souple dans son contenu, la propriété individuelle était adaptée aux besoins locaux et différait de notre conception. Il n'existait *nulle trace de publicité foncière*, mais un simple contrôle des terres cultivées.

Tel était le *point de départ de l'évolution nécessaire*, avant la création d'une organisation véritable et d'une conservation de la propriété.

Cette évolution a été l'objet de *plusieurs tâtonnements avant d'arriver au système actuel*. Les textes traitant de l'organisation du domaine, des concessions domaniales, de la constitution de la propriété par reconnaissance des occupations, et de la création de registres, se sont succédés sans vue d'ensemble et sans ordre apparent.

La constitution de la propriété par régularisation des occupations, ou plus exactement la transformation de la propriété khmère en propriété romaine, était, de beaucoup, la plus grande difficulté, et c'est à ce sujet que l'étude insuffisante des données sociologiques du problème a causé le plus de mécomptes et la plupart des échecs.

En raison même de ces insuccès, l'institution, au Cambodge, de la publicité personnelle du régime hypothécaire français s'est intercalée dans les tentatives de publicité réelle.

Nous examinerons dans le présent titre, par ordre chrono-

logique, les tâtonnements successifs, suivis ou non d'application, en faisant la critique de chacun et en dégagant les enseignements qu'on peut en tirer. Dans un but de clarté, nous essaierons de *ramener cette évolution à quelques idées maîtresses*, d'où une division en cinq chapitres exposant successivement :

Le premier essai de registre foncier (1884) ;

L'introduction au Cambodge du régime français de publicité personnelle (1899) ;

Le deuxième essai de livre foncier (1902) ;

Le troisième essai d'organisation foncière (1908) ;

Et enfin, le système né, en 1912, de l'amélioration apportée au précédent essai de publicité réelle, qui a marqué une dernière grande étape au cours de l'acheminement vers une organisation transitoire, mais rationnelle, de la propriété foncière.

CHAPITRE PREMIER

Le premier essai de registre foncier, en 1884.

Le traité de protectorat du 11 août 1863 ne contenait aucune disposition concernant l'administration intérieure du pays. Ce n'est qu'en 1884, dans l'intérêt même du peuple cambodgien, que le Gouverneur de la Cochinchine, qui représentait alors l'Etat français auprès du Roi du Cambodge, décida d'intervenir de façon plus directe dans les affaires du Royaume.

Une convention fut signée par le Roi le 17 juin 1884 et approuvée par une loi du 17 juillet 1885. Elle prévoyait au point de vue foncier : « *Le sol du royaume, jusqu'à ce jour propriété exclusive de la Couronne, cessera d'être inaliénable* ». « *Il sera procédé, par les autorités françaises et cambodgiennes, à la constitution de la propriété au Cambodge* ».

Mais ce n'était là qu'une déclaration de principe à laquelle devait s'ajouter, en octobre suivant, le texte d'application. Les prescriptions de ce dernier texte, en ce qui concerne l'organisation de la propriété, ne furent, d'ailleurs, jamais exécutées pour diverses causes que nous examinerons après un exposé sommaire du système.

SECTION I

LE SYSTÈME DE LA DÉCISION DU 28 OCTOBRE 1884.

Promulguée par le Gouverneur de la Cochinchine, avec l'approbation du Roi du Cambodge, cette décision comprenait sept titres ayant pour objets successifs :

Titre I. — La constitution de la propriété ;

Titre II. — La division du domaine de l'Etat ;

Titre III. — De l'administration du domaine de l'Etat ;

Titre IV. — Des occupants ;

Titre V. — De l'aliénation ;

Titre VI. — De la conservation de la propriété ;

Titre VII. — De l'expropriation.

L'ordre même de ce texte général semble impliquer une certaine confusion entre les différentes parties du problème foncier.

Le domaine dans un pays neuf constituant, en quelque sorte, la réserve pour les aliénations futures, il importe d'indiquer que l'unité domaniale au Cambodge se trouvait réalisée avant 1884 (1), et que, par suite, toutes les terres du Royaume formaient un domaine unique, le domaine royal cambodgien.

C'est ce domaine que la décision de 1884 avait déclaré

(1) A une époque très reculée, le Royaume Khmer se trouvait divisé en plusieurs domaines. A côté du domaine royal se trouvaient les apanages, dont les titulaires — au nombre de cinq — étaient considérés comme les maîtres des territoires qu'ils administraient ; ils levaient les impôts à leur profit et les terres leur appartenaient, de sorte qu'il y avait là un véritable morcellement du domaine.

Mais ces apanages avaient perdu, depuis fort longtemps, leur autonomie qui les soustrayait au pouvoir central, car, se transmettant par succession, les provinces qui les constituaient, repassaient souvent entre les mains du Roi. L'unité morale se trouvait donc réalisée bien avant l'établissement du Protectorat français.

Cette unité ayant été consacrée par l'ordonnance royale de 1877, qui avait supprimé les apanages considérés alors plutôt comme organes administratifs que comme territoires indépendants, toutes les terres formaient alors le domaine royal cambodgien. Aucune distinction n'était faite entre le domaine public et le domaine privé. Et cette confusion, de notions actuellement bien distinctes, était telle que les Codes cambodgiens nous apprennent que le Krâm Pohulla Tép, rédigé en 1853, codifiait : « les rizières, les champs, les jardins, les plantations, les terrains, les plaines, les forêts, les terrains élevés, l'eau, les marées, les rivières, les fleuves, les canaux et les ruisseaux » (*Les Codes cambodgiens*, T. II, p. 407).

Un premier changement fut apporté à cette situation par la convention du 17 juin 1884 : Ouvrant l'ère des réformes, cette convention opéra un premier démembrement domanial par sa disposition suivante : « les chrétientés

propriété de l'Etat cambodgien (1) et qu'elle avait, en même temps, subdivisé en quatre parties dont le domaine aliénable. Toutes les terres, dont la propriété serait constituée et dont les aliénations seraient opérées d'après le même texte, devraient donc être comprises dans ce domaine aliénable.

Il importe de dégager, maintenant, les idées directrices des titres I, IV et VI qui concernent directement l'*organisation et la conservation de la propriété*, et qui ont trait : A) au but recherché, B) aux moyens employés, et C) aux sanctions prévues.

A) *Le but recherché* était, après recensement général de toutes les terres cultivées, d'*ouvrir dans un délai de six mois « pour chaque commune, et s'il y a lieu pour chaque section de commune, quartier ou hameau, un registre de la propriété... »* (article 31). Ces registres devaient être établis et tenus en langue française par les Résidents provinciaux, et être, enfin, refondus tous les cinq ans.

Le texte ne prévoyait la délivrance d'aucun titre de pro-

et les pagodes conserveront en toute propriété les terrains qu'elles occupent actuellement ».

C'est alors seulement que, dans son titre II, la décision du 28 octobre 1884 distingua les quatre divisions suivantes du domaine de l'Etat :

- 1° La dotation immobilière de la Couronne;
- 2° Le domaine public;
- 3° Le domaine de réserve;
- 4° Le domaine aliénable.

Un domaine privé inaliénable se trouvait ainsi constitué comme dotation de la Couronne, productif de revenus dont le Roi pouvait disposer à son gré.

Le domaine public inaliénable était enfin distingué, comprenant les portions de territoire destinées à l'usage ou à la protection de tous.

L'administration mettait en réserve les immeubles qu'elle jugeait utile de conserver provisoirement pour les besoins de l'avenir, et, enfin, elle laissait le surplus des terres domaniales pour être mises en valeur par location ou aliénation au profit de l'Etat cambodgien.

(1) L'article 1^{er} de cette décision du 28 octobre 1884 était ainsi rédigé : « Le territoire du Cambodge jusqu'à ce jour propriété exclusive de la Couronne, est déclaré propriété de l'Etat ».

priété, ni la façon dont serait faite la publicité que le registre semblait devoir assurer. Cependant, une force probante absolue devait sans doute être attachée à l'inscription, puisque l'article 32 énonçait : « Toute mutation de propriété immobilière devra, à peine de nullité, être déclarée aux chefs de cantons, qui recevront le dépôt de l'acte..., en donneront récépissé et le transmettront sans retard, par la voie hiérarchique au Résident provincial, pour mention sur le registre de la propriété de la résidence... Aucune mutation de propriété ne pourra avoir lieu en vertu d'un contrat verbal ».

B) *Les moyens employés* tenaient compte de ce fait que, le Roi étant jusque-là propriétaire de toutes les terres du royaume, les habitants devaient avoir, en leur possession, des actes de location ou d'aliénation temporaire.

Nous savons combien rarement pouvait se vérifier cette supposition. Tous ces *détenteurs de titres* étaient donc mis en demeure d'en faire le *dépôt, dans les six mois, entre les mains du Résident provincial*.

C) Quant aux *sanctions*, une première mesure, consistant en la *déchéance de tous droits*, était prévue contre les habitants en cas de non-dépôt de leurs titres dans le délai imparti. En second lieu, l'article 13 érigeait en *infraction*, punie d'amende, toute future *occupation non autorisée du domaine*.

Les obligations des occupants, soit ceux qui, à l'époque, n'avaient de titres ni de location, ni d'aliénation temporaire, n'étaient pas énoncées. Mais des avantages particuliers devaient leur être faits en les admettant à devenir propriétaires, de préférence à tous autres, s'ils occupaient une partie du domaine aliénable, ou, en cas contraire, en leur accordant une concession territoriale en compensation de leur déplacement.

Enfin, la *nullité* devait, dans le fonctionnement du système, *sanctionner toute mutation non déclarée*.

Malgré ces sanctions, la publicité réelle ainsi instituée ne rencontra aucune application.

SECTION II

LES CAUSES D'ÉCHEC DE CETTE TENTATIVE.

Les causes de cet échec peuvent être ramenées à trois groupes : *une cause accidentelle, des causes psychologiques et sociologiques et une cause technique*.

§ 1^{er}. — *Cause accidentelle*.

Les troubles insurrectionnels qui éclatèrent au Cambodge en mai 1885, et s'y poursuivirent en 1886, peuvent être considérés comme une cause accidentelle de l'échec. En effet, au moment où le calme aurait été nécessaire pour tenter l'application du nouveau régime foncier, ces troubles jetèrent, à l'intérieur du royaume, une inquiétude et une insécurité qui compromirent la situation politique du pays et détournèrent l'attention des pouvoirs publics de la réforme envisagée.

D'une manière générale les intentions de la France n'apparaissaient pas au peuple cambodgien, qui se trouvait porté à considérer comme des atteintes aux anciennes coutumes khmères les transformations paraissant les plus urgentes à la nation protectrice. C'est ainsi que, tout à fait étranger à l'organisation foncière, l'article 8 de la convention du 17 juin 1884, en abolissant l'esclavage au Cambodge, avait déclenché, dans la population, une exaspération telle que les agriculteurs ou pêcheurs conduits par quelques meneurs formèrent des bandes insurgées qui se multiplièrent dans le

pays et que poursuivirent en vain les colonnes françaises (1). Ce n'est que, par une action surtout morale, après qu'on eut renoncé à la force, que tout put rentrer dans le calme.

La cause de cette insurrection longue et sanglante montre combien la masse du peuple était encore incapable de comprendre un progrès fondamental au point de vue purement social ; elle montre, à plus forte raison, combien l'utilité d'une organisation de la propriété foncière devait échapper, à l'époque, aux cultivateurs cambodgiens et combien, par suite, l'essai tenté en ce sens pouvait être prématuré.

§ 2. — *Causes psychologiques et sociologiques.*

Les causes de nature psychologique et sociologique présentent ce *caractère commun* de traduire un *défaut d'adaptation de la réforme envisagée aux conditions locales du Cambodge à ce moment*. Elles peuvent se ramener à trois idées principales, suivant qu'on apprécie ce défaut d'adaptation :

- a) *par rapport au tempérament des habitants ;*
- b) *par rapport à leur conception de la propriété foncière ;*
- c) *par rapport à l'organisation administrative du pays.*

a) D'une manière générale, lorsqu'on veut introduire une réforme, il est mauvais, même dans les pays européens, dans le but d'éviter à l'administration des recherches et du travail, d'imposer aux administrés les formalités nécessaires à l'application de cette réforme. Appliqué à un essai d'organisation foncière, ce *procédé négatif*, tel que le qualifie M. Girault (1), devait être *particulièrement contre-*

(1) Collard (P.), *op. cit.*, p. 112 et suiv.

(1) *Principes de colonisation et de législation coloniale*, T. III, p. 108.

indiqué au Cambodge, où le cultivateur, comme nous l'avons vu en décrivant les facteurs sociologiques, est naturellement porté vers l'insouciance et l'apathie. On comprend que la décision de 1884, qui exigeait un dérangement de la part des indigènes, par l'obligation du dépôt de leurs titres entre les mains du Résident, ne pouvait pas compter sur la collaboration des intéressés pour être appliquée.

Cette mesure était, d'ailleurs, une des premières au moyen desquelles l'intervention de la France se manifestait dans l'administration du pays et les *indigènes n'étaient préparés d'aucune manière à un contact quelconque avec les représentants du Protectorat.* En raison du découragement, que les auteurs ont décrit, dans lequel les mœurs administratives anciennes avaient plongé le cultivateur cambodgien, ce dernier devait redouter de nouvelles relations avec une autre administration encore inconnue.

Enfin, sanctionnée d'une *déchéance pratiquement inapplicable*, cette décision ne pouvait que donner, aux éléments capables de la comprendre, une idée de faiblesse de la part de l'administration.

La méthode prévue pour l'application, complètement inadéquate pour les peuples coloniaux, l'était donc particulièrement pour les Cambodgiens.

b) Elle n'était pas non plus adaptée à la conception de la propriété foncière que les habitants avaient à cette époque.

Nous avons vu, en effet, que la possession utile, ou plus exactement la propriété khmère, donnait satisfaction assez complètement aux besoins du peuple. Qu'importait donc au cultivateur une propriété pleine et entière, quand sa propriété incomplète lui procurait la même utilité ? Incapable le plus souvent de saisir une amélioration qui, pour lui, ne changeait rien, il ne pouvait que s'en désintéresser.

Cependant, les éléments les plus évolués de la population, désireux, par exemple, d'obtenir une augmentation des rendements cultureux, pouvaient, dès cette époque, apprécier la garantie d'une propriété définitive ; mais point n'était besoin pour eux d'une organisation foncière, puisque le titre V de la décision de 1884 mettait à leur disposition des concessions gratuites ou onéreuses, dont ils devenaient propriétaires définitifs selon les clauses de leur contrat d'acquisition.

c) *Prématurée* par rapport à la mentalité de la masse des indigènes, la réforme prévue l'était aussi *au point de vue de l'organisation administrative*.

En effet, le système envisagé n'était adapté ni à l'organisation territoriale du pays, ni à l'organisation de l'administration qui devait l'appliquer.

En ce qui touche, d'abord, *l'organisation territoriale*, la commune, la section de commune, le quartier ou le hameau qui, au besoin, devaient avoir chacun leur registre de la propriété, n'existaient pas encore au Cambodge en tant qu'unités administratives : la commune — le khum — n'y devait être instituée qu'en 1908.

D'autre part, les services administratifs n'étaient pas préparés pour recevoir et utiliser les déclarations des intéressés : ils ne disposaient pas des moyens suffisants, en personnel ou en matériel, pour triompher des difficultés et des complications qu'auraient entraînées une multitude de titres inattaquables, au moment où, l'instabilité étant grande, les abandons de terrain étaient fréquents et les cultures disséminées.

Cette insuffisance des services administratifs, qui présente un aspect technique en même temps que sociologique, nous amène à envisager une dernière cause de l'échec, offrant un

caractère exclusivement technique : l'absence de tout cadastre, à l'époque, au Cambodge.

§ 3. — *Cause technique.*

En raison de son caractère exclusif, la propriété doit être définie et circonscrite par rapport à ses voisins. Mais si sa protection et sa conservation, à leur début, peuvent sembler moins exigeantes, elles réclament cependant une parfaite connaissance des parcelles immatriculées. Cette identité ne peut être déterminée que par les plans des immeubles inscrits, plans d'ensemble ou individuels dont nous verrons ultérieurement les avantages ou inconvénients respectifs.

Or, en 1884, le Service du Cadastre n'était pas encore créé au Cambodge, *il n'existait aucun plan parcellaire et l'idée même d'en établir, avant l'introduction d'un régime foncier, faisait défaut.*

*
**

Devant ce manque d'adaptation à de multiples points de vue, aux conditions locales du moment, on est amené à se demander quels sont les motifs qui avaient conduit l'administration à prendre une décision aussi inopportune et aussi prématurée.

Si l'on remarque que cette *décision* avait été prise par le Gouverneur de la Cochinchine, M. Thomson, il est facile de ce rendre compte qu'elle a été *inspirée et dictée par l'évolution foncière de la Cochinchine* et non par les conditions propres où se trouvait le Cambodge.

Bien que contigus l'un à l'autre, ces deux pays étaient profondément différents.

En effet, la commune, qui existait en Annam depuis les temps les plus reculés, avait été instituée en Cochinchine,

par les Annamites, bien avant la conquête française. Les chefs de canton, auxquels toute mutation de propriété immobilière aurait dû être déclarée, étaient inconnus au Cambodge mais non en Cochinchine.

De même, le but recherché n'était autre que la création de registres assez mal définis, inspirés de ceux utilisés en Cochinchine : c'était du « diabô » que semblaient tenir les nouveaux registres à établir. Mais tandis que, dans cette colonie, le « diabô » existait depuis 1836 et ne devait être transformé et utilisé en livre foncier que par arrêté du 6 mars 1891, le législateur n'avait pas hésité, dès 1884 et sans préparation aucune, à doter le Cambodge d'une organisation foncière inexistante encore à cette date en Cochinchine !

Quant à l'idée de la refonte des registres de la propriété, prévue tous les cinq ans, elle venait de la tenue à jour des mutations faite alors en Cochinchine sur le rôle annuel de l'impôt foncier : rôle de petite correction, refondu tous les cinq ans en rôle de grande correction.

Enfin et surtout, s'il pouvait être profitable de s'inspirer du *diabô*, rien, dans l'établissement du registre prévu au Cambodge, ne rappelait le cadastre général des terres cultivées et la recherche sur le terrain de tous renseignements utiles qui avaient précédé la confection de ce *diabô*.

Les données sociologiques en général, et plus spécialement la valeur accordée à la terre, bien différentes à l'époque dans chacun des deux pays voisins, Cochinchine et Cambodge, montrent que, dans la législation coloniale, il faut non seulement *tenir compte* des conditions générales différentes aux colonies de celles de la métropole, mais encore *des conditions spéciales à chaque colonie*, même lorsqu'il s'agit de colonies les plus proches l'une de l'autre. Toute

assimilation de l'une à l'autre, sans une étude préalable du milieu particulier à chacune, risque d'entraîner des mécomptes désastreux.

En particulier, l'échec complet de l'organisation de la propriété tentée en 1884 montre, *en matière foncière, l'importance capitale des facteurs sociologiques dans la législation coloniale.*



Cependant, et malgré cet insuccès, quelques textes épars indiquent que le souci foncier n'avait pas disparu. L'idée d'organisation de la propriété est passée au second plan, en raison des difficultés de reconnaissance et de transformation de toutes les propriétés foncières s'exerçant au sens khmer du terme. L'effort s'est reporté sur le côté le plus aisé du problème foncier : l'aliénation domaniale par voie de concession.

C'est en somme la colonisation officielle (la concession) qui est passée au premier plan, aux dépens de la colonisation privée (la consécration de la possession utile).

Une convention du 27 juin 1887, réglementant les aliénations aux Européens et assimilés, prévoyait des modes différents d'aliénation, suivant les terrains : ruraux, incultes et inoccupés, ou urbains dans le périmètre de Phnom-Penh.

Un texte très important, l'ordonnance royale du 11 juillet 1897 désignant le Résident Supérieur français comme Président du Conseil des Ministres Cambodgiens, facilitait en matière foncière la collaboration des autorités des deux pays, annoncée dès le 17 juin 1884.

Une circulaire ministérielle du 26 décembre 1897, consé-

cutive à l'ordonnance royale précitée et la commentant, affirmait implicitement l'échec de la tentative d'organisation foncière tentée treize ans auparavant. Par une juste compréhension des besoins qui commençaient à se faire jour — la stabilisation de la propriété, favorable au développement économique — elle indiquait comment et pourquoi il était désormais possible d'acquérir une propriété définitive à l'abri de toute contestation : « Aux termes de l'article 12 de l'ordonnance royale du 11 juillet 1897, le gouvernement s'est réservé le droit de vendre ou de concéder gratuitement toutes les terres à l'intérieur du Royaume, dans le but de rendre les acquéreurs définitivement propriétaires, assurer la stabilité de leur propriété, les encourager à cultiver de plus grands espaces en rizières et chamcars, d'accroître de plus en plus la prospérité et la richesse du pays, des terres immenses étant disponibles et inoccupées. Quant aux contestations et aux procès, qui sont si fréquents en matière de terres ou d'usurpation de terrains d'habitation, de rizières ou de chamcars, et qui occasionnent aux parties, en même temps que des ennemis, des pertes d'argent et de temps, ce sera le plus sûr moyen de les faire disparaître, car les concessions seront très exactement délimitées, dans les actes de propriété qui seront délivrés aux demandeurs ; par suite toute erreur sera rendue impossible et le peuple pourra à l'avenir se livrer tranquillement à ses travaux et gagner paisiblement sa vie. C'est dans cet ordre d'idées que S. M. le Roi, animé d'un sentiment de haute générosité, voulant contribuer à la prospérité du Royaume et venir en aide à son peuple, afin de lui procurer toutes facilités de vivre heureux, a rendu une ordonnance autorisant la vente définitive des terrains du Royaume, pour qu'à l'avenir tout

acquéreur de terre ait une propriété réelle et transmissible à ses héritiers » (1).

Enfin, le souci d'éducation foncière se manifestait dans la même circulaire : « Vous devez, en outre, expliquer aux habitants que les concessions à titre onéreux portent sur les terrains d'habitation, de rizières et de chamcars, et les concessions gratuites sur les terres en friche inoccupées et sur lesquelles aucun tiers ne peut élever de prétention ».

Il est regrettable que, dès cette époque, l'Administration n'ait pas poursuivi et développé l'éducation foncière, qui se trouvait en germe dans cette circulaire, et ait orienté ses efforts, du moins pour une catégorie d'individus, vers une publicité foncière (la publicité personnelle), toute différente de celle qu'elle avait pour la première fois essayé d'instituer.

(1) L'étude des facteurs juridiques a montré que cette transmission héréditaire était déjà reconnue par les textes anciens ; elle n'était donc pas une qualité spéciale à la propriété nouvellement envisagée.

CHAPITRE II

L'introduction, au Cambodge, du régime français de publicité personnelle.

Il convient d'indiquer successivement quelles furent les raisons qui poussèrent à l'introduction de ce régime en 1899, et les difficultés que son application a rencontrées.

SECTION I

RAISONS DE L'INTRODUCTION DU RÉGIME HYPOTHÉCAIRE.

Elles peuvent être réparties en trois groupes, suivant qu'elles sont relatives : A) à la conception foncière métropolitaine ; B) à des motifs judiciaires ou C) à des motifs fiscaux.

A) En ce qui concerne la *conception foncière métropolitaine*, il est à remarquer que les Français, Européens et assimilés, pouvaient depuis 1887, comme nous l'avons vu, devenir propriétaires, dans le périmètre même de Phnom-Penh, de terrains dont la valeur pouvait être grande.

Habitués dans la métropole à voir leurs droits immobiliers rendus opposables aux tiers, dans la mesure où le permet notre publicité personnelle, les Français, en particulier, désiraient retrouver au Cambodge ce minimum de protection. Or, l'échec de la tentative d'organisation foncière de 1884 ayant démontré l'impossibilité d'une garantie immobilière efficace au moyen d'une publicité réelle, l'idée s'était reportée vers le régime hypothécaire français, tout imparfait qu'il fût.

B) Mais l'institution de ce régime était aussi un corollaire direct de l'*organisation judiciaire française* au Cambodge.

L'article 7 du traité de Protectorat, de 1863, avait stipulé, en effet, que les Français relèveraient désormais de la juridiction française pour toutes les difficultés qui pourraient s'élever entre eux, et un tribunal résidentiel avait été institué, dès 1863, dans ce but. L'autorité cambodgienne devenait incompétente aussi pour régler les différends entre Français et Européens étrangers.

Comme confirmation du droit de juridiction de l'Etat protecteur, un tribunal de première instance était créé à Phnom-Penh par le décret du 24 février 1881. Dès cette date, ce tribunal avait reçu compétence sur tout le territoire du Cambodge, pour rendre la justice « aux Français, Européens, à tous sujets d'une puissance européenne ou américaine, à quelque nationalité qu'ils appartiennent, et dans tous les cas où il n'y a pas de sujets cambodgiens en cause » (article 1^{er}).

La législation qui devait être appliquée était celle en vigueur devant les tribunaux de Cochinchine : elle devait être promulguée, au Cambodge, le 10 mai 1883, par le Gouverneur de la Cochinchine.

Une telle organisation judiciaire restait incomplète sans le fonctionnement parallèle d'un bureau de conservation des hypothèques, où il serait possible de faire inscrire l'hypothèque judiciaire sur les immeubles de celui qui avait été condamné, afin de garantir l'exécution de cette condamnation.

C) Enfin, un *intérêt fiscal* poussa aussi à l'institution de la *publicité personnelle*, puisqu'un droit au profit du Trésor

était perçu au moment de l'accomplissement des formalités nécessaires à cette publicité.

Mais l'influence de ce motif fiscal fut encore renforcée du fait que l'impôt de l'enregistrement fut établi, en même temps, au Cambodge, et que, dans la métropole, les droits fiscaux perçus à l'occasion des formalités de publicité foncière le sont par la même administration que ceux de l'enregistrement : dans ces conditions, il est aisé à comprendre que les Français furent aussi amenés à considérer le régime hypothécaire de leur pays, comme le corollaire naturel de l'établissement des droits d'enregistrement.

Telles étaient les idées qui ont concouru à l'introduction du régime hypothécaire français au Cambodge, par l'arrêté du Gouverneur Général du 24 août 1899.

Comme on le voit, *ces motifs ne tenaient compte que de conditions autres que celles particulières à l'époque et au pays*. Aussi, était-il facile de prévoir que ce régime, et en particulier l'article 7 de l'arrêté — qui stipulait que « tout immeuble situé sur le territoire du Cambodge pourra être hypothéqué, pourvu qu'il soit la propriété d'un Français, Européen ou assimilé, ou encore d'un Asiatique ayant déclaré, dans l'acte constitutif d'hypothèque, contracter sous l'empire de la loi française » — allait se heurter à des *difficultés d'application*.

SECTION II

DIFFICULTÉS D'APPLICATION.

Ces difficultés ne se rapportent pas seulement aux inconvénients de la publicité personnelle dans les colonies, mais encore aux obscurités des textes qui établissaient ce régime au Cambodge.

§ 1^{er}. — *Inconvénients de la publicité personnelle
aux colonies.*

Pour bien comprendre les défauts de la publicité personnelle aux colonies, il faut indiquer sommairement, au préalable, comment ce système arrive à fonctionner dans les vieux pays comme la France.

En France, les fiches qui permettent de rechercher les actes constitutifs de droits réels sont classées d'après le nom des personnes et non pas d'après la situation et l'identité de l'immeuble en cause. Les transactions relatives à un même immeuble ne sont groupées nulle part, et toute recherche nécessite la connaissance de l'identité exacte de l'une au moins des parties. Non seulement les homonymies, les erreurs d'orthographe et les confusions de noms peuvent entraîner les pires mécomptes, mais l'ordre même des prénoms, le nom de l'époux et le domicile exact sont indispensables à connaître pour le moindre renseignement.

Les tâtonnements dans ces recherches peuvent être très longs du répertoire alphabétique aux actes constitutifs de droits. Ce n'est que, grâce au notaire, devant qui se conclut la presque totalité des transactions immobilières et qui, souvent, aide le conservateur dans la recherche des renseignements demandés, que peut fonctionner ce genre de publicité. En France, en effet, on n'a pas recours à tel notaire pour telle opération isolée ; cet officier ministériel est, au contraire, le conseiller tout indiqué de la famille. Il en connaît les différents membres, ainsi que l'origine et la dévolution des biens qui en constituaient le patrimoine global. Il a recours, au besoin, aux actes antérieurement passés en son étude pour toutes précisions nécessaires à la désignation uniforme et correcte de ses clients.

De plus, responsable de la validité du contrat, on sait que le notaire, d'après la jurisprudence (1), l'est, dans bien des cas, de la publicité qui suit la passation de l'acte. Même en l'absence d'un mandat spécial des parties, il peut avoir à répondre de sa négligence dans les formalités extrinsèques, et c'est pourquoi, en cas de doute, il ne remet souvent le prix au cédant qu'après s'être assuré de la transcription ou de l'inscription nécessaires à l'opposabilité du droit aux tiers.

Tel est le rôle important du notariat dans le fonctionnement du système de publicité personnelle : rôle qui rend viable ce procédé défectueux.

Malheureusement, les conditions qui permettent, en France, aux notaires de s'accommoder de ce système de publicité n'existent pas pour la plupart au Cambodge, où, au contraire, des obstacles sérieux peuvent encore entraver son fonctionnement.

En effet, si une certaine fixité ou une évolution lente de l'élément familial, corroborées par une continuité de personnel dans la tenue des études notariales, a permis en France le puissant palliatif indiqué aux inconvénients et risques signalés ci-dessus, de grandes difficultés doivent se présenter en pays neufs.

L'élément européen, ou assimilé, présente, au Cambodge notamment, une mobilité toute différente. Les fréquents retours et les congés nécessaires en Europe ne permettent pas au notaire de conserver et de suivre comme en France ses différents clients ; l'identité étant moins bien connue, les erreurs d'orthographe et les confusions de noms, si préjudi-

(1) Arrêts des Cours d'appel de Rennes (21 février 1893. *Dalloz*, 1894, 2^e partie, p. 442) et Nancy (9 février 1894 — *Dalloz*, 1895, 2^e partie, p. 393).

ciables à la publicité personnelle, doivent être plus encore à craindre.

L'article 7 de l'arrêté du Gouverneur Général permettait aussi les formalités hypothécaires aux propriétaires asiatiques ayant déclaré, dans l'acte constitutif, contracter sous l'empire de la loi française. Quoique cette faculté de se soumettre à la loi française ait été, de tous temps, refusée aux Cambodgiens, la publicité personnelle n'en était pas moins ouverte, dès 1899, notamment aux Annamites de Cochinchine et du Tonkin, aux Chinois et à d'autres Asiatiques autorisés à revendiquer l'application des lois françaises. Il en résultait les risques inhérents au système, encore accrus par les difficultés d'orthographe et le manque d'accoutumance aux noms de ces assujettis (1).

Les inconvénients de la publicité personnelle aux colonies sont donc nombreux. Ils étaient encore aggravés par l'obscurité des textes qui avaient institué ce système.

§ 2. — *Obscurité des textes.*

L'article 1^{er} de l'arrêté du 24 août 1899 déclarait « applicables dans le ressort du tribunal de Phnom-Penh... les lois, décrets et ordonnances de la métropole qui, en vertu de l'arrêté du 2 septembre 1865, régissent en Cochinchine les droits d'hypothèques ». Or, précisément, la promulgation

(1) Malgré les caractères différents de ceux de notre alphabet, la difficulté est cependant moins grande qu'on ne le croirait au premier abord, car le Service de l'Immigration, créé par l'ordonnance royale du 31 décembre 1891, modifiée en 1901, avait institué, dans un but fiscal et de contrôle, un bureau central d'immatriculation délivrant des cartes de séjour et des laissez-passer aux étrangers. Ce sont les noms inscrits sur ces cartes en caractères romains qui constituaient et constituent l'état civil de ces étrangers dans tous les actes passés au Cambodge. Malgré cette base assez sûre, des chances d'erreurs restaient nombreuses pour les motifs indiqués ci-dessus.

des lois françaises, faite en 1865, avait été particulièrement imparfaite en ce qui concerne le régime hypothécaire. Cette imperfection tenait à la concision excessive de l'exemplaire des Codes (1) déposé au greffe du tribunal de Saïgon en vue de la promulgation.

En outre, l'article 2 réduisait les tarifs prévus par les actes promulgués et exigeait la perception du droit de transcription au moment de cette formalité, et non pas dès l'enregistrement de l'acte (2).

L'article 6 déclarait la transcription facultative pour certains actes administratifs, pour les actes reçus par les résidents et greffiers faisant fonction de notaire et pour les actes sous seing privé de mutations immobilières « dans tous les cas où la loi du 23 mars 1855 rend cette formalité obligatoire ».

Enfin, l'article 7 rapporté plus haut semblait indiquer, par son texte, la création de la seule hypothèque conventionnelle.

De l'ensemble de ces dispositions obscures et incomplètes, il résultait, d'abord, qu'on ne savait pas quels étaient très exactement les droits garantis, et que la faculté était laissée aux intéressés de se soumettre ou de se dérober au régime hypothécaire ainsi introduit au Cambodge. La transcription restait toujours facultative.

En second lieu, des objections de compétence ont été faites sur la valeur des dispositions de cet arrêté du 24 août 1899 du Gouverneur Général, en ce qu'elles concernent, non pas le côté exclusivement fiscal, mais l'institution proprement dite d'une publicité spéciale aux biens présumés régis par

(1) Codes Tripier, édition Diamant de 1864, v. Boudillon, *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 36, p. 33.

(2) Ces dispositions ont d'ailleurs été transformées peu de temps après.

la loi française (1). Ces objections étaient encore de nature à ébranler la confiance des intéressés dans la légalité et l'efficacité du système.

En résumé, la *publicité personnelle* résultant, au Cambodge, de l'institution d'un bureau d'hypothèques fut *restreinte*, d'abord par le petit nombre d'individus auxquels les formalités hypothécaires ont été rendues possibles, puisqu'il fallait non seulement être propriétaire, c'est-à-dire justifier d'un titre de concession ou d'une acquisition d'un précédent concessionnaire, mais encore ressortir, par nationalité ou par option, de la juridiction française. Elle fut aussi restreinte par la faculté laissée par les textes de s'y soumettre ou de s'y dérober. Cependant, ce système de publicité accordait, à ceux qui l'adoptaient, les mêmes garanties que dans la métropole, lorsque les difficultés précédemment signalées n'en entravaient pas pratiquement l'application.

Un risque futur devait naître de l'introduction de cette institution : celui de voir coexister les deux modes différents de publicité, dès qu'une organisation de la propriété pourrait permettre une publicité réelle.

L'arrêté du 24 août 1899 a néanmoins fourni une garantie immobilière à quelques éléments de la population, sans avoir, à beaucoup près, l'ampleur visée par les autres tâtonnements. Peut-être avait-il cependant orienté la préoccupation foncière vers une publicité personnelle, car le deuxième essai de « livre définitif », en 1902, devait laisser planer le doute sur le mode de publicité, personnel ou réel, envisagé.

(1) Pour l'exposé de ces objections, voir « *Le régime de la propriété foncière en Indochine* », de M. Boudillon, n° 164, p. 138. Comme le fait remarquer, du reste, cet auteur, la valeur des objections invoquées contre la légalité de l'arrêté est faible, étant donné le caractère facultatif du régime institué.

CHAPITRE III

Le deuxième essai de livre foncier, en 1902.

Dix-huit ans s'étaient écoulés depuis l'échec complet de la décision du 28 octobre 1884.

Nous avons vu, par la circulaire ministérielle du 26 décembre 1897, prise au sujet des aliénations domaniales, que la stabilisation de la propriété, l'encouragement à la culture et le développement de cette dernière n'avaient pas cessé d'être à l'ordre du jour, et qu'enfin les pouvoirs publics se souciaient d'éviter les complications et de permettre au peuple de se livrer tranquillement à ses travaux.

Mais, les concessions restant rares, il semblait nécessaire, pour faire profiter la masse du peuple de ces résultats économiques et sociaux, d'instituer un registre foncier où seraient consacrées toutes les propriétés au sens khmer. C'est dans cet esprit que fut préparé le texte instituant ce deuxième essai dont l'application ne fut pas plus heureuse que celle du premier.

SECTION I

L'ORDONNANCE ROYALE DU 25 AVRIL 1902.

Les considérants de cette ordonnance indiquent une compréhension des besoins plus exacte qu'au moment de la décision de 1884. *Il ne s'agissait plus de faire quelque chose en faveur de la propriété, mais, au contraire, d'entreprendre une réforme correspondant, dans ses grandes lignes, à la réglemmentation foncière des Codes cambodgiens.*

Elle était, en effet, inspirée par « la nécessité de mettre un terme aux contestations sur les terrains par l'application stricte des dispositions du Krâm Pohulla têp, qui donne la propriété de la terre à celui qui la défriche ou la fait défricher par ses serviteurs », et par « la nécessité également de reconnaître les droits existants au profit de ceux qui ont acquis leurs biens, soit par achat, donation ou succession, soit de toute autre manière ».

Nous allons examiner successivement *les idées principales* de la réforme projetée et *le personnel* qui devait y être employé.

§ 1^{er}. — *Les principes directeurs.*

D'après l'ordonnance, il devait être établi dans chaque « srok » (1) un « tableau portant le nom de tous les possesseurs du sol, avec la superficie du terrain, le nom des voisins, les cultures habituelles et lieu dit ».

L'affichage de ce tableau, à la « sala » (2) de chaque srok, lui donnerait la publicité indispensable pour susciter toutes oppositions à ses inscriptions. Un délai de six mois, partant du jour de l'affichage, était imparti pour régler toutes les contestations devant le tribunal provincial.

Enfin — et c'était là le but recherché — *les possesseurs* ainsi reconnus devaient être *consacrés propriétaires par l'inscription* faite sans frais *sur un livre définitif*, dressé par srok, et portant, outre leur nom, la situation de leurs biens.

Toute mutation et tout acte affectant la propriété devaient être, par la suite, inscrits sur ce registre.

(1) Le Srok est littéralement le pays; pratiquement ce n'était pas, à l'époque, une division administrative proprement dite, mais une partie mal définie et non délimitée du territoire.

(2) Sala-Srok = maison commune.

La survivance des anciens codes se manifestait par l'article 7 : « En cas de non-culture, d'abandon du terrain ou de non-paiement de l'impôt pendant un délai de trois ans, le terrain fera retour au srok et le nom du propriétaire sera retiré du registre ».

§ 2. — *Le personnel utilisé.*

Dans chaque srok, l'établissement des tableaux des possesseurs du sol était confié au « mésrok », c'est-à-dire au chef de la portion de territoire intéressée, *assisté de ses adjoints*, les « chuumtup » et des « kromokars ». La vérification de ce tableau préliminaire, faite par le Gouverneur cambodgien de la province et le Résident français de la circonscription, impliquait une collaboration franco-indigène.

Tenant compte des enseignements du passé, la méthode négative était abandonnée, car *aucune formalité* ne semblait *exigée des habitants*, tandis que l'article 1^{er} implique, au contraire, un *rôle actif des autorités indigènes* dans la recherche des possesseurs du sol. Mais le texte reste muet sur toutes autres précisions quant à l'établissement du système et son fonctionnement.

Malgré sa supériorité incontestable, ce nouvel essai, comme celui de 1884, resta sans aucune application, pour des causes qu'il convient maintenant de dégager.

SECTION II

LES CAUSES D'ÉCHEC DE CETTE RÉFORME.

Elles sont de trois sortes : sociologiques, juridiques et technique.

§ 1^{er}. — *Causes sociologiques,*

Elles concernent l'incapacité des agents chargés de l'ap-

plication de la réforme, le défaut d'éducation des intéressés et l'absence de délimitation des unités territoriales.

D'abord, quoique le *mésrok et ses adjoints* soient plus qualifiés que tous autres pour la connaissance des terrains cultivés dans leur ressort et pour l'identité des occupants, ils *ne semblaient pas réunir toutes les qualités voulues pour le travail* qui leur était demandé. Pourvus d'une instruction en général insuffisante, et sans préparation aucune, ils se voyaient confier en l'établissement du tableau initial des possesseurs, avec indication de la superficie des terrains, une tâche délicate au-dessus de leurs moyens. Vivant parmi les habitants, s'ils sont, par là même, très précieux dans les recherches de renseignements et dans les investigations de détail sur le terrain, c'était cependant une erreur, en raison de leurs capacités insuffisantes, de leur confier la confection des documents servant de base au livre foncier définitif. Du reste, le défaut d'éloignement par rapport aux intéressés devait leur enlever l'autorité nécessaire pour exercer leurs fonctions et aurait amené une quantité de réclamations et de contestations préjudiciables au succès de la méthode.

En second lieu, même en 1902, la *réforme envisagée* était encore *prématurée en ce qui concerne les propriétaires*, dont la plupart n'en pouvaient saisir l'utilité.

La transformation de l'administration cambodgienne et une solde assurée, par le pouvoir central, à tous les fonctionnaires provinciaux avaient mis désormais à l'abri des vexations et des exactions les simples cultivateurs. Aussi, ces derniers, ressentant déjà une amélioration certaine, ne devaient sans doute pas comprendre quelle garantie supplémentaire leur procurerait une organisation foncière et ils ne pouvaient guère s'y intéresser.

Enfin, en ce qui concerne *l'organisation du pays*, le nouveau régime envisagé était aussi prématuré, car le *srok*, dont chacun devait avoir son livre foncier, n'était pas encore, à proprement parler, une division administrative ; c'était une partie du territoire mal déterminée et non délimitée. Il est à remarquer que, sur ce point, l'erreur faite en 1884 n'avait été d'aucun enseignement.

A ces obstacles de nature sociologique, s'ajoutaient des obstacles juridiques.

§ 2. — *Causes juridiques.*

A part les trois premiers articles de l'ordonnance royale, qui seuls étaient assez précis, *le texte restait muet sur des points importants.*

Le terme même de possesseurs du sol n'était pas défini et aucune indication n'était fournie, ni sur l'autorité chargée de dresser et de tenir le registre foncier, ni sur la langue qui devait être employée. Il n'est question que « d'un livre définitif portant le nom des propriétaires et la situation de leurs biens ». Le classement serait-il fait par folio personnel ou par folio réel ? Le contexte laisserait même supposer une publicité personnelle, donnant lieu à inscription de tout propriétaire autre que le domaine.

De plus, il n'existait aucun renseignement, ni sur l'inscription des mutations ou des actes modifiant la propriété, ni sur la façon dont seraient rendues publiques les énonciations du livre foncier.

Enfin, le terme de « livre définitif » semblait indiquer une force probante absolue de la propriété, sous réserve de la résolution du droit, par l'abandon ou le non-paiement de l'impôt pendant trois ans, spécifiée à l'article 7 de l'ordonnance royale.

Pour avoir quelque chance de succès, il est nécessaire que les textes instituant une réforme soient beaucoup plus précis et prévoient, autant que possible, le détail et les difficultés d'exécution et d'application.

§ 3. — *Cause technique.*

Une dernière *cause de nature technique*, déjà rencontrée en 1884, devait concourir encore à l'insuccès : *l'absence de cadastre*.

Tandis que l'utilité de l'identification physique de la propriété apparaissait déjà, au sujet des aliénations domaniales, dans la circulaire ministérielle du 26 décembre 1897 — qui ne suivait d'ailleurs que d'un an la création du Service du Cadastre au Cambodge — le souci d'une représentation quelconque de la propriété a fait totalement défaut dans l'essai d'organisation foncière de 1902.

En résumé, les *difficultés d'application* étaient nombreuses et insurmontables : il ne faut pas s'étonner que, sous l'effet de ces causes diverses, l'introduction d'un nouveau régime foncier ait été encore différée.



En présence des deux échecs successivement rencontrés, l'exemple du pays voisin, la Cochinchine, où coexistaient le diabol et le rôle de l'impôt foncier, semble avoir encore inspiré les pouvoirs publics au Cambodge pour trouver, cette fois, un expédient qui leur permette de gagner du temps et de pallier, dans la mesure du possible, à l'absence d'un régime foncier.

Une circulaire ministérielle du 29 octobre 1907 venait, en effet, ordonner de fournir, au cours de l'année 1908, la su-

perficie des terres cultivées en rizière par chaque individu. Cette circulaire ajoutait que les rizières cultivées par chacun seraient inscrites sur une partie en blanc d'un quittance à souche, à côté du nom et de la taxe perçue. Les mesures du terrain cultivé seraient jointes aussi aux indications précédentes. Enfin, le rôle devait porter, en observations, les modifications survenues au cours de l'année.

Le contrôle des terres cultivées revêtait cette fois un aspect fiscal. Il présentait toutefois cette particularité intéressante que les agents de l'autorité devaient aller sur place relever les mesures des terrains.

C'était une régression avouée dans l'acheminement direct vers une organisation foncière. Mais, contrairement à ce que nous avons vu en Cochinchine, l'idée foncière elle-même était encore trop peu évoluée au Cambodge pour que le côté fiscal ait pu intervenir utilement, de façon indirecte, en faveur de l'organisation de la propriété.

Un nouvel essai de publicité réelle, partant de principes différents, devait apparaître peu après.

CHAPITRE IV

Le troisième essai d'organisation foncière, en 1908.

Les échecs successifs des essais tentés en 1884 et en 1902 avaient retardé l'organisation de la propriété foncière, mais l'idée de nécessité de cette réforme n'en subsistait pas moins, à tel point que le jour de son couronnement, le 27 avril 1906, Sa Majesté Sisowath, en s'adressant à son peuple, renouvelait solennellement les promesses faites par son prédécesseur le Roi Norodom : « Nous voulons maintenant donner une preuve éclatante de notre plus grand souci des intérêts de notre royaume et de notre peuple. Nous sommes disposés à accorder la terre en friche et la terre cultivée, en toute propriété individuelle, aux habitants qui les demanderont en concessions ou qui les occupent actuellement. Nous leur délivrerons des titres de propriété gratuits, afin qu'ils aient sur elles un droit incontestable, et qu'ils s'efforcent de les travailler et de les améliorer pour leur bénéfice personnel, pour l'accroissement des richesses du pays, et pour la suppression des procès qui ont souvent lieu en matière foncière.

« Une ordonnance, que nous prendrons, réglera cette mesure comme il convient. »

Ces paroles annonçaient que l'objet de la sollicitude royale serait, non seulement l'octroi de concessions à ceux qui en feraient la demande, mais encore la consécration des occupations domaniales par un titre de propriété définitive. De plus, le but économique et social de la réforme désirée transparaissait à nouveau.

Aucune préparation n'avait, en réalité, précédé la décision

de 1884 ni l'ordonnance royale de 1902, et jusqu'alors l'inspiration des textes semblait venue plutôt de Cochinchine. Seule l'expérience avait montré la difficulté d'instaurer un régime foncier viable.

La volonté d'aboutir à un résultat plus tangible, poussée par quelque souci sociologique, provoqua l'envoi d'une mission d'études chez le voisin de l'ouest, le Siam, qui présentait, au point de vue civilisation et au point de vue économique, de nombreuses ressemblances avec le Cambodge.

M. Morizon relate longuement, dans son ouvrage « l'Immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge », (1) les résultats de cette mission au Siam, dont le but avait été l'étude du régime foncier qui y fonctionnait alors. Nous rapportons, d'après cet auteur, les idées fondamentales du système.

Il s'agissait d'une immatriculation foncière obligatoire, avec titre définitif portant le plan du terrain, délivré à chaque propriétaire. Les renseignements relatifs à cette immatriculation étaient recueillis, sur le terrain même, par les agents de l'administration. Les feuillets du registre foncier étaient constitués par une deuxième expédition de chacun des titres définitifs de propriété. Deux répertoires étaient tenus, l'un par ordre réel des immeubles, l'autre par désignation personnelle des propriétaires.

Une conservation foncière devait assurer la mise à jour ultérieure des transactions immobilières, avec droit reconnu, au fonctionnaire chargé de cette tâche, de s'opposer à l'inscription des actes estimés irréguliers.

Basée sur un cadastre général des terres et assurée par un personnel qui y était spécialement affecté, cette organisa-

(1) Pages 90 et suivantes.

tion foncière du royaume siamois n'a pas servi de modèle à celle qui devait être tentée en 1908 au Cambodge, en raison, d'une part, de l'absence de plans parcellaires, et d'autre part, des frais considérables de personnel qu'elle aurait entraînés.

Cependant, l'idée de l'utilité d'une représentation graphique de chaque propriété, qui déjà avait pris jour dès 1897 (1), n'a pu que s'en trouver fortifiée. C'est dans cet état d'esprit que fut rédigé le texte relatif au troisième essai d'organisation foncière au Cambodge.

SECTION I

L'ORDONNANCE ROYALE DU 24 JANVIER 1908.

L'article 1^{er} de cette ordonnance royale n'admettait que les Cambodgiens à bénéficier du nouveau régime foncier qu'elle instituait ; mais, l'application de ce régime fut bientôt étendue, par une nouvelle ordonnance royale du 13 mai 1909, aux Annamites et Asiatiques étrangers résidant au Cambodge, tandis qu'un texte du 7 mai de la même année spécifiait définitivement que la nouvelle procédure d'immatriculation s'appliquerait aussi aux terrains de « chamcars » (2).

(1) *Circulaire ministérielle du 26 décembre 1897*, déjà citée.

(2) Les « chamcars » avaient déjà fait l'objet de plusieurs textes intéressants :

Une ordonnance royale du 15 janvier 1877 organisant le système fiscal du Cambodge, précisant implicitement, comme nous l'avons vu (p. 146), les droits du Roi sur ces terrains, avait, en raison de leur grande fertilité, frappé les chamcars d'un prix de location se superposant à la dime traditionnelle perçue sur la récolte.

Puis, la circulaire ministérielle du 26 décembre 1897 avait spécifié que les concessions définitives pourraient désormais porter même sur les terrains de chamcars. Mais, en vue peut-être du souci d'assurer une continuité plus grande dans les ressources budgétaires, une nouvelle circulaire du 3 mars 1898 suspendait les aliénations à titre onéreux, et par suite celles portant sur les chamcars. Ceux-ci étaient donc, à nouveau, qualifiés terrains de

Les grandes lignes de l'ordonnance royale de 1908, ci-après dégagées et relatives au but recherché, aux moyens employés et aux principes généraux énoncés, montreront qu'il n'avait été tenu compte que très partiellement des causes des échecs précédents.

§ 1^{er}. — *Le but recherché.*

L'immatriculation était prévue, par village, de toutes les terres possédées par tous les habitants, européens et assimilés exceptés.

Un titre constituant une *preuve inattaquable de propriété* serait établi sur un registre, formant livre foncier et portant la superficie du terrain, sa nature et les charges le grevant. Un plan de l'immeuble devait rester annexé à chaque titre portant un numéro d'ordre.

Le *propriétaire* avait droit à une *copie exacte et complète du titre de propriété* et ne pouvait prétendre qu'à une indemnité au cas où il aurait été lésé.

Tous droits réels affectant la propriété, ainsi que les baux de plus de trois ans, devaient être *inscrits sur le titre relatif au terrain* qui en serait l'objet pour être opposables aux

location dans une ordonnance royale du 4 décembre 1903 sur la perception de l'impôt. Le droit, pour l'autorité, de reprendre les chamcars en cas de non paiement du prix de location, résulte « a contrario », de l'art. 5 de l'ordonnance du 28 octobre 1907.

Enfin, une nouvelle Ordonnance royale du 7 mai 1909, annulant cet article 5, supprimait la précarité des droits accordés sur les chamcars, et faisait obligation, aux occupants, d'en requérir l'immatriculation conformément au texte récent du 24 janvier 1908.

Cette évolution des textes relatifs aux chamcars, en même temps qu'elle montre que le régime de la propriété foncière est sous la dépendance étroite de facteurs fiscaux, physiques (fertilité relative des terres), et démographiques (densité relative de la population suivant les régions), prouve aussi que l'idée foncière s'est transformée au Cambodge lorsque le besoin d'attirer les capitaux pour effectuer les améliorations culturelles a fait sentir la nécessité de concéder, sur ces terres, des droits moins précaires,

tiers (art. 25). De plus, toutes inscriptions restaient subordonnées à la décision de la juridiction compétente.

C'est le *Résident*, chef de circonscription, qui était *chargé de procéder à cette immatriculation* par village et de tenir à jour le registre d'immatriculation, tandis que le Gouverneur cambodgien devait ouvrir et tenir, en langue cambodgienne, un double du précédent registre.

Tel devait être, après leur immatriculation, le contrôle permanent s'exerçant sur toutes les propriétés individuelles.

§ 2. — *Les moyens employés.*

L'immatriculation proprement dite devait être précédée d'opérations préliminaires.

Les possesseurs devaient eux-mêmes requérir l'immatriculation de leurs terrains, dans un délai de six mois, par une demande remise au mésrok. Cette demande, portant tous renseignements utiles sur l'identité du possesseur et sur l'immeuble à immatriculer, devait en outre être accompagnée du plan de cet immeuble.

Muni de ces données, le mésrok établissait, comme dans le système de 1902, un tableau des possesseurs, affiché à la salasrok dès l'expiration d'un délai de six mois pour provoquer les oppositions ; un nouveau et semblable délai restait ouvert pour le dépôt de ces dernières.

En cas de non-opposition, après cette formalité, les demandes d'immatriculation étaient soumises au conseil des notables, transmises au Gouverneur, puis au Résident qui procédait à l'immatriculation, après vérification des formalités exigées.

En cas d'opposition, le conseil des notables du khum tentait une conciliation ; mais il ne rendait de décisions définitives que sur « les contestations portant sur la descrip-

tion physique du terrain » (art. 10). Toutes les autres contestations étaient renvoyées devant la juridiction compétente. L'immatriculation ne devait alors être faite que sur production de l'expédition d'un jugement devenu définitif.

Il reste à examiner les dispositions générales du texte, tant pour l'immatriculation à l'origine que pour le fonctionnement du nouveau régime foncier.

§ 3. — *Les principes généraux énoncés.*

Les règles suivantes devaient présider au jugement des contestations :

1° *La possession constitue une présomption de propriété ;*

2° La possession utile de trois ans fait acquérir la propriété, dans le cas même où le terrain, inculte au moment de la prise de possession — de bonne foi —, avait un propriétaire résidant dans le khêt (1). La durée de possession exigée est portée à cinq ans si le propriétaire réside en dehors du khêt, et enfin à dix ans en cas de mauvaise foi ;

3° Tout terrain abandonné pendant plus de cinq ans est réputé domanial ;

4° La bonne foi est présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise de la prouver ;

5° La possession pour autrui, aussi prolongée qu'elle soit, ne peut conduire à la propriété.

Pour suppléer, sans doute, à l'insuffisance des Codes cambodgiens en ce qui concerne les principes généraux, le texte énonçait quelques règles relatives à l'exercice des droits immobiliers : il définissait notamment la propriété

(1) Le khêt est une circonscription administrative gouvernée par le Chau-falkhêt. Khêt et circonscription résidentielle coïncident actuellement. Le Résident de France contrôle les actes d'administration directe faits par le Chau-falkhêt.

(art. 20) et la possession (art. 21). Contrairement aux Codes cambodgiens, il déclarait nulle, dans tout acte d'antichrèse, la clause attributive de propriété de l'immeuble engagé en cas de non-paiement à l'échéance ; de plus, sans le définir correctement, il rendait possible le contrat d'hypothèque.

Nous reprendrons, de façon précise, ces quelques dispositions en faisant la critique de détail du système foncier issu ultérieurement de cette ordonnance royale du 24 janvier 1908, après qu'elle eût été améliorée. Nous nous bornerons, maintenant, à indiquer les causes principales d'échec, qui nécessitèrent ces améliorations.

SECTION II.

LES CAUSES FONDAMENTALES D'ÉCHEC DE CETTE TENTATIVE.

Le nouvel essai d'organisation foncière ne devait donner aucun résultat, malgré l'envoi successif en 1908 et 1909, par l'administration centrale, de plusieurs circulaires adrassées, d'une part aux Résidents chefs de circonscriptions, et d'autre part aux Gouverneurs cambodgiens.

Sans entrer dans les imperfections de détail, capables d'entraîner des difficultés d'application, des causes fondamentales d'ordre administratif, sociologique et technique expliquent cet échec.

§ 1^{er}. — Cause administrative.

Comme dans les deux essais précédents, le nouveau régime institué était basé sur une *division territoriale encore inexistante à l'époque*. Il est question, à l'article 6, d'affichage à la *sala du Srok*, et, plus loin, de l'immatriculation par village : or ni le srok, ni le village, n'était une unité administrative légale. Par suite, le conseil des notables, auquel un

rôle était dévolu dans les opérations préliminaires, avait une composition mal définie et une autorité douteuse.

Mais cette *première cause d'échec* ne fut que *passagère*, car, dès le 5 juin 1908, une ordonnance royale a organisé la commune cambodgienne, le khum, et le conseil des notables chargés de son administration. Donc, par l'effet de cette création, les conditions administratives se trouvaient harmonisées avec les prescriptions de l'ordonnance.

Il n'en fut pas de même en ce qui concerne les conditions sociologiques et technique qui, elles, constituent les causes profondes de l'échec.

§ 2. — *Causes sociologiques et technique.*

Tandis que l'ordonnance royale de 1902 avait semblé tenir compte de l'enseignement tiré de l'expérience précédente, on était *revenu*, en 1908, à la *méthode négative, comptant sur l'initiative des habitants pour faire eux-mêmes*, dans un délai impératif, *les demandes d'immatriculation*.

Il ne s'agissait plus d'ailleurs pour eux, comme en 1884, de faire, entre les mains de l'autorité, le simple dépôt des titres qu'ils étaient supposés posséder. Une formalité bien plus importante leur était demandée ; la tâche active qui leur incombait était assez complexe, puisque, dans leur demande, en plus des renseignements sur leur propre personne, ils devaient fournir, d'une part, une désignation complète de leurs terrains avec indication de leurs valeurs vénale et locative, et d'autre part, le détail des charges qui les grevaient, tels que : usufruit, usage, habitation et droits de passage.

Ces précisions sur les notions précédentes, empruntées à notre terminologie juridique, ne pouvaient que rester intelligibles à la majorité des paysans cambodgiens. S'ajou-

tant à la difficulté réelle qu'ils rencontraient, leur insouciance, dont nous avons relaté les conséquences regrettables au point de vue foncier, les poussait encore à s'abstenir de toute demande d'immatriculation.

De plus, l'article 5 de l'ordonnance royale de 1908 spécifiait que : « la demande d'immatriculation sera accompagnée du plan de l'immeuble établi en prenant pour unité de mesure le mètre ».

« Ce plan devra mentionner des points faciles à reconnaître comme bornes ou arbres portant une marque.

« Il devra indiquer en outre la superficie approximative ».

Sans ces plans isolés, rien ne permettait de connaître l'identité et l'individualité physiques des parcelles à immatriculer, puisque, comme en 1884 et en 1902, les plans de cadastre parcellaire étaient inexistantes.

Cependant, si c'était un progrès, de la part du législateur de 1908, de reconnaître, pour une immatriculation générale, la nécessité d'une représentation graphique de chaque terrain, c'était une *erreur grave d'obliger les habitants eux-mêmes à fournir ces plans*. Cette obligation de joindre à leur demande un plan de l'immeuble, qui exige, pour être dressé, des connaissances techniques spéciales et le concours d'un homme de l'art, ne pouvait encore que les conduire à persister dans l'abstention. C'est pourquoi le défaut de cadastre, qui est une cause technique de l'échec, nous paraît, ici, lié aux causes sociologiques, par le fait même qu'on a cherché à obtenir des intéressés le travail de représentation des terrains.

On peut penser d'ailleurs que, même au cas où les possesseurs auraient satisfait à ces obligations, les plans, ou plus exactement les croquis, faits par eux-mêmes, auraient

été insuffisants pour situer, même approximativement, les terrains les uns par rapport aux autres.

Cette exigence démesurée fut bientôt reconnue par l'autorité, car une circulaire ministérielle du 5 mai 1909, rappelant l'obligation faite aux habitants, recommanda aux mékhums (maires) et aux kromokar-khums (fonctionnaires subalternes du khum) de se mettre à leur disposition — en raison de leur ignorance — pour remplir les pièces qui leur étaient demandées, et en particulier pour lever les plans de leurs terrains.

Malgré cette aide prévue, la complexité de la tâche exigée était trop grande et il fallut qu'une amélioration intervienne, pour que l'organisation foncière tentée, en 1908, puisse recevoir un commencement d'application dont l'exposé et la critique vont faire l'objet du chapitre suivant.

CHAPITRE V

L'organisation foncière créée, en 1912, par l'amélioration du précédent essai.

Les causes principales du récent échec n'avaient pas, cependant, laissé inaperçus les mérites incontestables que présentait, par certains côtés, le texte de l'ordonnance royale du 24 janvier 1908. Quoique critiquables en quelques détails, des dispositions générales avaient tenté de compléter la législation civile relative à la propriété foncière, contenue dans les Codes cambodgiens et devenue un peu sommaire pour l'époque. Une précision beaucoup plus grande que lors des essais antérieurs avait été fournie pour l'exécution de l'immatriculation et pour le fonctionnement du régime de la propriété.

C'est pourquoi, évitant un nouveau tâtonnement, le Gouvernement profita de l'expérience acquise pour améliorer, en la rendant réellement applicable, la précédente organisation foncière. Plus encore qu'en 1884, la preuve était faite de l'impossibilité absolue d'utiliser au Cambodge le procédé négatif. Il restait illusoire de s'en remettre à l'initiative individuelle pour déclencher, par une demande appropriée, le mécanisme aboutissant à l'immatriculation de chacune des parcelles possédées. On avait compris que, pour l'introduction d'une pareille réforme, *il est indispensable que la formalité initiale et le premier effort soient fournis par l'Administration.*

C'est dans cet esprit que fut conçue la modification apportée au régime précédent par l'ordonnance royale du

8 janvier 1912. Bien que présentant un *réel progrès* par rapport aux essais antérieurs, le régime ainsi constitué n'en devait pas moins soulever encore des *difficultés d'application*.

SECTION I

LE SYSTÈME DE L'ORDONNANCE ROYALE DU 8 JANVIER 1912.

Notifiée aux autorités françaises et indigènes de chaque circonscription dès le 22 janvier 1912, cette ordonnance institua dans chaque khum une « *Commission des terrains* composée du mékhum et du chumtup réachéa » (1). Chargée de se transporter sur les lieux, cette commission devait s'adjoindre successivement chacun des possesseurs de terrains intéressés et *procéder à l'immatriculation* de ces derniers, conformément aux autres dispositions de l'ordonnance du 24 janvier 1908.

Ces commissions devaient donc procéder à l'établissement des demandes et engager la procédure voulue pour tous les terrains occupés situés dans chaque khum. Fonctionnant à partir du 1^{er} février 1912, elles devaient avoir terminé leurs travaux dans un délai maximum d'un an.

L'initiative venant de l'Administration, c'est aussi envers ses préposés que des *sanctions* étaient prévues : une amende de une piastre envers les mékhums et chumtups pour chaque immatriculation omise, sans préjudice de la révocation au cas où le total des omissions atteindrait le dixième des immatriculations à faire.

En cas d'absence des individus réputés possesseurs, il devait être procédé d'office, en leur faveur, à l'immatriculation de leurs parcelles ; mais s'ils ne pouvaient justifier

(1) Chumtup = adjoint du mékhum.

valablement de leur absence, chacun d'eux se trouvait frappé d'une amende fixée à une piastre. Ce dernier détail montre qu'on en était revenu de la déchéance de tous droits, prévue en pareil cas par la décision de 1884 — déchéance purement théorique, impolitique et inapplicable.

Les Gouverneurs cambodgiens étaient rendus responsables de la bonne marche des travaux des commissions des terrains de leur ressort et auraient « à répondre devant le Conseil des ministres de leur indifférence ou de leur inaction à cet égard ».

Telle fut, d'une part, l'amélioration sociologique, indispensable à son fonctionnement, apportée en 1912 au système foncier que l'ordonnance royale du 24 janvier 1908 avait tenté d'instaurer. La création du khum avait d'ailleurs, dès le 5 juin 1908, supprimé la cause administrative fondamentale d'insuccès.

Nous avons vu, d'autre part, au chapitre précédent, comment l'*immatriculation* prévue par le texte initial de 1908 devait avoir lieu, *même pour les terrains de chamcars*, depuis le 7 mai 1909, et s'étendre aux Annamites et Asiatiques étrangers résidant au Cambodge, depuis le 13 mai 1909.

Mais la ville de Phnom-Penh restait, par défaut du personnel prévu dans le texte, en dehors de la sphère d'application du nouveau régime foncier, car elle jouissait d'une organisation administrative toute particulière et différente de celle des khums. Cependant, il fut décidé que le nouveau régime devait y être appliqué et que des titres de propriété seraient délivrés aux possesseurs de terrains situés dans le périmètre de la municipalité.

Malgré cette extension, l'ordonnance royale du 24 janvier 1908 et, par suite aussi, celle du 8 janvier 1912 ne furent pas rendues applicables aux territoires de Battambang,

Siemréap et Sisophon, rétrocédés au Cambodge par le traité franco-siamois du 23 mars 1907, qui continuèrent à être soumis à la réglementation siamoise.

Ayant été étendu, comme il est dit ci-dessus, quant aux personnes et quant aux terres, le nouveau régime foncier a reçu en réalité une *application très limitée et temporaire*. Il convient de rechercher maintenant les raisons de cette application limitée.

SECTION II.

LES DIFFICULTÉS D'APPLICATION.

Elles tiennent à des *imperfections de divers ordres : sociologique et technique, administratif et enfin juridique*.

§ 1^{er}. — Critique sociologique et technique.

Cette critique présente deux aspects suivant qu'on l'envisage du point de vue : *a)* des assujettis au régime foncier, ou *b)* des autorités du khum chargées d'un rôle actif dans l'établissement du régime foncier.

a) La création des commissions de terrains, faite en 1912, avait eu le grand mérite de substituer l'initiative et l'effort des agents de l'Administration, à l'initiative et à l'effort des possesseurs eux-mêmes, pour les dérangements et formalités nécessaires à l'immatriculation.

Quoique le texte ne précise pas quand et comment serait perçu le « droit dit de cachet fixé à une piastre », pour l'immatriculation d'une ou plusieurs parcelles occupées, dans un même khum, par un même individu, seule cette obligation, relativement lourde pour les petits cultivateurs, était susceptible, de la part de ces derniers, de rester un obstacle à l'immatriculation proprement dite.

Mais par contre, *pour le fonctionnement ultérieur du*

système foncier, une grave erreur sociologique subsistait : toute personne intéressée devait elle-même, en produisant les actes voulus, « requérir l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel portant sur le terrain ». Une plus juste compréhension du milieu aurait montré que, dans la tenue à jour, pour éviter les transactions occultes, il n'était pas indiqué de s'en remettre uniquement aux intéressés. Leur manque d'initiative, l'ennui d'un dérangement et le droit d'inscription fixé à cinquante cents, devaient concourir à leur abstention.

Une éducation foncière bien organisée, dont l'idée était en germe dans plusieurs textes antérieurs, s'avérait dès cette date indispensable pour faire comprendre aux propriétaires leur intérêt dans la tenue exacte de leurs titres. Mais, avant d'atteindre ce résultat sociologique, il aurait été nécessaire dans le fonctionnement du système foncier, comme pour l'immatriculation, que toutes les formalités voulues soient faites par l'Administration, sans aucun effort de la part des intéressés.

Il faut rappeler, d'autre part, que l'abondance relative des terres cultivables ne faisait pas sentir encore aux cultivateurs la nécessité de la réforme et les poussait à continuer, malgré la réglementation prévue, à débroussailler et défricher les terres incultes à leur convenance, comme ils le faisaient autrefois en toute liberté.

b) Les mékhums et les chumtups devaient, tout d'abord, rencontrer des difficultés pour rédiger convenablement, au nom des habitants, les demandes d'immatriculation. Il semble que, plus encore qu'en 1902, en raison de la force probante absolue explicitement indiquée du titre de propriété, un rôle trop important leur était dévolu, dans l'établissement du tableau préparatoire servant de base à l'immatriculation.

culatlon. Cet inconvénient était d'autant plus grave qu'un droit à indemnité n'était reconnu qu'en cas de dol, par action personnelle contre son auteur, aux personnes dont les droits seraient lésés par l'immatriculation.

En second lieu, le même défaut d'éloignement qu'en 1902, par rapport aux habitants, nuisait encore à l'autorité des commissions de terrains et devait multiplier les contestations.

Enfin, comme dans les causes d'échec de l'essai de 1908, nous avons réuni la critique technique à la critique sociologique, car, si l'établissement du plan de chaque terrain revêt un aspect technique, il convient surtout de dégager l'erreur sociologique commise dans le mode d'exécution prévu de ce travail.

La solution adoptée lors du précédent essai s'était trouvée améliorée, en 1912, du seul fait que la commission des terrains — le mékhum et le chumtup — prenait un rôle actif dans la demande d'immatriculation et intervenait, du même coup, dans la confection du plan. L'incapacité technique de ces agents ne devait leur permettre de faire que d'assez mauvais croquis ; cependant leur rôle d'exécutants était indispensable, puisque l'immatriculation simultanée, prévue dans tous les khums — toutes les commissions devaient avoir terminé leurs travaux en un an — rendait pratiquement impossible l'intervention utile de tous éléments quelque peu spécialisés.

Cet inconvénient restait d'autant plus important que, si l'immatriculation peut à la rigueur s'accommoder d'une mauvaise représentation du terrain, il en est différemment des opérations ultérieures de la conservation foncière.

Tels sont les points pour lesquels le choix du personnel utilisé relève d'une critique sociologique. Mais ce choix a

présenté, en outre, d'autres inconvénients que nous allons indiquer dans la critique administrative du système.

§ 2. — *Critique administrative.*

Elle revêt deux aspects différents relatifs : a) à une insuffisance numérique du personnel sur qui devait reposer le nouveau système, et b) à des imperfections de textes.

a) une *difficulté insoupçonnée* résultait dans l'*importance de la tâche envisagée*. M. Boudillon signale à ce sujet que, dans la seule circonscription de Kompong-Cham, où l'application de ce régime foncier fut la plus poussée, il y avait environ 150 khums renfermant chacun 300 parcelles de terrains d'habitation ou de cultures : « c'est donc, écrit-il, environ 50.000 dossiers de procédure qu'aura à constituer, à examiner et à clore, par la création d'un nombre égal de titres de propriété et la délivrance d'autant de copies de titres, une seule résidence » (1).

Même à l'époque, ces chiffres devaient être déjà en dessous de la réalité, car, si le nombre moyen des khums dans une même province est actuellement bien inférieur à 150 (et voisin de 60), les immatriculations récentes, faites sous la réglementation foncière maintenant en vigueur, ont révélé, en moyenne, un nombre d'environ 3.500 parcelles appropriées pour chaque khum.

Il semble que, même en 1912, la commission des terrains, et les notables en général, dans chaque khum, devaient se trouver noyés par les investigations et travaux de terrains, par la multitude de dossiers à constituer, par la confection du tableau préparatoire et aussi par le règlement des contestations.

(1) Boudillon, *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 155, p. 132.

En effet, les travaux récents montrent que si la procédure d'immatriculation prévue en 1908 avait été encore appliquée, c'est 171.000 dossiers qu'il aurait fallu constituer, examiner et clore, pour les 36 khums maintenant immatriculés et en conservation de la province de Kampot. Pour les provinces de Kandal, Takéo, Kompong-Speu, Preyveng et Svay-Rieng, dont le nombre des khums immatriculés et en conservation était, au 1^{er} janvier 1937, respectivement de 34, 20, 15, 22 et 10, les nombres respectifs de dossiers d'immatriculation auraient été de 93.400, 88.500, 49.800, 55.000 et 20.200 (1).

Bien que le développement économique et agricole du Cambodge ait été, vers 1912, bien inférieur à ce qu'il est maintenant, ces quelques chiffres montrent, de façon saisissante, l'ampleur que prennent forcément *des opérations d'immatriculation d'ensemble faites sur quelques khums seulement*.

Par suite, la centralisation de tous les documents au chef-lieu de la province, par l'afflux simultané des dossiers déjà établis, ne pouvait produire l'effet utile qui était escompté.

La vérification des formalités exigées et l'immatriculation proprement dite constituaient, pour les Résidents, un travail considérable qui, s'ajoutant à leurs fonctions multiples et variées, serait devenu irréalisable en cas de généralisation du système. Un écueil analogue se présentait pour la

(1) Ces chiffres sont ceux tenus à jour, au Bureau de la Conservation centrale du Cadastre à Phnom-Penh, pris à la date du 1^{er} janvier 1937. Les nombres indiqués sont, pour chaque province — dont aucune d'ailleurs n'est encore complètement immatriculée — les nombres des certificats d'immatriculation qui ont été établis. Ces certificats n'étant établis que pour les parcelles qui ont fait l'objet d'une immatriculation individuelle, et non pour les parcelles demeurées domaniales, ils correspondent bien au nombre des demandes d'immatriculation qui auraient dû être faites par les possesseurs et qu'il aurait fallu instruire sous le régime de l'ordonnance royale de 1908.

conservation de la propriété immatriculée qui incombait aux Résidents et aux Gouverneurs cambodgiens.

b) Ces difficultés, nées de l'importance du travail envisagé, se trouvaient encore accrues par des *obscurités du texte qui avait institué ce régime foncier*. L'ordonnance royale du 24 janvier 1908, malgré son amélioration en 1912, était restée, sur certains points, obscure ou incomplète. Une première imprécision consistait, notamment, à n'avoir pas distingué nettement les dispositions s'appliquant à l'immatriculation, de celles relatives au fonctionnement ultérieur du système. Ce défaut apparaît surtout au sujet de la possession. Il est naturel, en effet, que l'on prenne en considération la possession lors de l'immatriculation, puisque la possession utile conférait la propriété au sens khmer. Mais, après l'immatriculation donnant au titre de propriété une force probante inattaquable, le maintien de la possession, sans en préciser les effets, paraît illogique et inexplicable.

En second lieu, l'article 29 ajoutait à l'antichrèse (1) un contrat de garantie jusqu'alors ignoré : l'hypothèque. Non seulement le texte ne fait pas mention du droit de suite, mais il est nettement obscur dans ses termes et dans l'idée qu'il veut exprimer : « ... La date détermine l'ordre des inscriptions concernant ce droit d'hypothèque et par suite le droit de préférence sur le prix du terrain » (2).

(1) Il faut signaler que la prohibition, faite par l'art. 28, de toute clause attribuant au créancier la propriété de l'immeuble engagé en cas de non-paiement dans le délai convenu, prohibition inspirée par l'idée de protection du débiteur, était contraire aux dispositions de l'ancienne loi cambodgienne, formulées par les articles 94 du Krâm pohulla tēp, et 53 de la loi concernant les plaintes (*Les Codes cambodgiens*, T. II, p. 417 et 172).

(2) On peut se demander si cette obscurité ne venait pas de l'imprécision même et du caractère facultatif de l'hypothèque française, introduite en 1899 au Cambodge.

Dans son application le texte laissait obscur un autre point : l'article 18, en déclarant que « le titre de propriété constitue devant les juridictions une preuve de propriété inattaquable », subordonne *implicitement* la validité de la convention, même entre les parties, à l'inscription sur le registre foncier. Or, l'article 25 déclare, *a contrario*, l'opposé, lorsqu'il édicte que « tous faits ou conventions ayant pour effet de transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit sur un terrain... doivent, pour être opposables aux tiers, être inscrits sur le registre de propriété du terrain par le Résident ».

Une autre lacune consistait en l'absence de précision sur la forme à donner aux actes, pour inscription aux registres : ceci était d'autant plus grave que l'ancienne loi cambodgienne n'exigeait guère la rédaction d'écrits, en matière immobilière, que pour les engagements.

Une autre difficulté résultait encore de la tenue en langue cambodgienne, par les Gouverneurs indigènes, d'un double de chaque registre d'immatriculation : - avantageux pour accroître la publicité foncière, ce principe constituait pour le public un véritable danger, car aucun délai n'était prévu, ni pour la transmission aux Gouverneurs des inscriptions faites par les Résidents, ni pour la mise en concordance des deux registres (1). D'ailleurs, aucune disposition du texte ne prévoyait comment les intéressés pourraient prendre connaissance des droits réels garantis par les inscriptions faites au registre. Des deux exemplaires, l'un français, l'autre cambodgien mis à jour d'après le précédent, rien n'indi-

(1) L'article 18, qui précise qu'une « copie exacte et complète du titre de propriété » serait remise au propriétaire, semble indiquer une confusion probable entre la copie du titre et une traduction en cambodgien de ce même titre, puisque le registre lui-même était tenu en français par le Résident.

quait celui dont l'autorité prévaudrait en cas de discordance.

Enfin, malgré la preuve inattaquable de propriété, faite par le titre, le principe du droit à indemnité n'était pas formulé pour les erreurs ou le dol, de la part des préposés de l'administration, dans le fonctionnement du système après immatriculation.

Telles sont les difficultés administratives essentielles de l'application de ce régime foncier (1). Plusieurs de ces difficultés présentaient, comme on vient de le voir, un caractère juridique en même temps qu'administratif. Il en existait d'autres spécifiquement juridiques.

§ 3. — *Critique juridique.*

Malgré sa supériorité incontestable sur les précédentes, cette organisation foncière, issue des ordonnances royales de 1908 et 1912, laissait subsister, au Cambodge, la *dualité de législation en matière foncière* ; du fait même de son application, elle a entraîné, par surcroît, une conséquence beaucoup plus grave : une *dualité de publicité*. Il convient d'examiner successivement les difficultés résultant de cette double dualité.

A. — Nous avons vu, à propos de l'introduction, au Cambodge, du régime hypothécaire, que le traité de protectorat de 1863 avait réservé à l'autorité française le droit de juridiction sur les Français et les Européens. Cette règle géné-

(1) Il semble qu'il ne faille voir qu'une contradiction de termes, et non une contradiction d'idées, entre, d'une part, la résolution du droit de propriété individuelle par un abandon de la terre pendant cinq ans, consacrée par l'ordonnance de 1908, et d'autre part, la qualité de « propriétaires définitifs » promise par certains textes, notamment par la circulaire ministérielle du 26 décembre 1897. La conciliation de ces termes résulte de la souplesse du droit de propriété dont le contenu varie, comme nous l'avons vu, d'après l'utilité sociale.

rale devait s'appliquer aux affaires civiles comme aux affaires pénales. Tandis que les tribunaux cambodgiens préexistants conservaient leur autorité entière à l'égard des indigènes, les litiges entre Français et Cambodgiens relevaient d'une juridiction mixte, devant « statuer en équité ». En créant le Tribunal de première instance de Phnom-Penh, et en lui donnant compétence, sur tout le territoire du Cambodge, envers les Français, les européens, et tous les sujets d'une puissance européenne ou américaine, et dans tous les cas où il n'y avait pas de sujets cambodgiens en cause, le décret de 1881 n'avait apporté aucun changement à ces principes.

Telle était la situation lorsque l'ordonnance royale du 11 juillet 1897, déjà rencontrée en matière foncière, fit disparaître les juridictions mixtes en décidant que, « en toute matière, lorsqu'un européen, un sujet français ou un étranger quelconque est, ou partie, ou en cause, la juridiction française est seule compétente » (art. 7). La juridiction française devenait donc compétente dans toute affaire où les plaideurs étaient de nationalités différentes, et les tribunaux cambodgiens ne devaient plus connaître que des affaires où, seuls, des Cambodgiens étaient en cause.

Mais les tribunaux français ne pouvaient appliquer que les lois (1), décrets et arrêtés émanant du législateur français, et les tribunaux cambodgiens que les Codes cambodgiens

(1) En réalité le décret du 8 mai 1898, qui confirma l'article 1^{er} de l'ordonnance royale du 11 juillet 1897, avait stipulé que « la procédure et la législation à observer devant les juridictions du Cambodge seraient celles appliquées en Cochinchine devant les Tribunaux de première instance et les Justices de Paix à compétence étendue ». En conséquence dans un conflit où un Cambodgien aurait eu pour adversaire un Annamite, c'était la loi annamite qui devait s'appliquer.

et les Ordonnances royales (1). Par suite, *des législations différentes, déterminées par le statut personnel des personnes en cause, fonctionnèrent en matière foncière*, comme en toute autre.

Il en résulta, au Cambodge, une exception à la règle générale « *Locus regit actum* », qui veut que les biens immobiliers soient soumis à la loi du pays de leur emplacement.

Abstraction faite de cette importante erreur de principe, si, au premier abord, on peut être surpris que, de deux immeubles voisins, le propriétaire de l'un puisse faire, de son bien, un usage qui serait interdit à son voisin de nationalité différente, il n'y a pas là, en principe, un inconvénient véritable. Cependant, en pratique, dans toute transaction entre ressortissants de législations différentes, non seulement l'une des parties subit une exception à l'application de son statut personnel, mais encore, au moment de passer un contrat, elle court le risque grave de n'en pas saisir la portée réelle en l'interprétant d'après sa loi nationale : tel l'Annamite passant une vente à réméré avec un Européen, l'interprètera volontiers comme une « vente à rachat » avec délai de trente ans, alors que la loi applicable ne lui en accordera que cinq.

Mais il importe de signaler les difficultés qui se présentent dès qu'une publicité foncière est instituée.

Si, pour la sauvegarde des droits immobiliers, une seule des législations en présence implique une publicité quelconque, elle n'entraîne que l'inconvénient de soumettre à cette formalité des gens auxquels elle était jusqu'alors inconnue ;

(1) Contrairement à ce qui a été fait en Annam et au Tonkin dès 1886, l'application des ordonnances royales cambodgiennes n'a pas été prévue par la juridiction française.

le danger véritable n'apparaît que lorsque deux systèmes différents de publicité coexistent.

B. — *La dualité de publicité existait en germe dans les précédents essais* et n'est pas particulière au régime foncier actuellement étudié ; mais, comme c'est le seul qui ait été appliqué, nous n'avons pas signalé précédemment cette conséquence juridique.

La publicité réelle du registre d'immatriculation ouvert aux Cambodgiens, Annamites et Asiatiques étrangers résidant au Cambodge, se *juxtaposait* à la publicité personnelle, offerte par le régime hypothécaire français aux propriétaires français, européens ou assimilés, ou asiatiques ayant déclaré contracter sous l'empire de la loi française. Les effets, rencontrés depuis longtemps en Cochinchine par la coexistence des diabô indigènes et du régime hypothécaire, pouvaient donc se produire au Cambodge. M. Boudillon a repris et exposé, dans son ouvrage « Le Régime de la propriété foncière en Indochine » (1), ces difficultés antérieurement constatées, qui peuvent se résumer ainsi :

La législation appliquée étant fixée par le statut personnel du propriétaire, lorsqu'un immeuble passe d'un propriétaire indigène à un propriétaire soumis à la législation française, cet immeuble doit relever désormais de la publicité personnelle hypothécaire. Si cet acquéreur s'est borné à faire inscrire son acquisition au registre indigène, son droit ne semble pas opposable à un acquéreur européen ultérieur ; le même raisonnement serait à faire pour la mutation en sens inverse. Mais si, se conformant à la publicité qui lui est imposée, l'acquéreur européen a fait transcrire son acte, sans aucune mention au diabô — ce qui est d'autant plus facile

(1) Voir notamment *op. cit.*, p. 62 et suivantes.

que l'acte a pu être fait sous seing-privé, en dehors de tout notable, — rien ne fera connaître aux indigènes, dans la publicité qui leur est propre, que l'indigène précédemment propriétaire n'a plus aucun droit sur l'immeuble. Il devait donc en résulter des *conflits entre titulaires de droits de statuts personnels différents*, dont chacun cependant avait satisfait à la publicité imposée par sa nationalité.

Pour pallier à ce risque, après avoir obligé l'Européen, qui acquiert des droits réels sur un immeuble appartenant à un indigène, à remplir, outre les formalités de la loi française, celle de l'inscription au diabô (1), la jurisprudence est maintenant favorable aux acquéreurs de droits réels, qui ont, les premiers, rendu leurs transactions opposables aux tiers, selon celui des deux modes possibles de publicité qui leur était imposé par leur statut personnel (2).

Il n'en subsiste pas moins de graves inconvénients, puisque cette jurisprudence oblige, ou bien tout individu, avant de contracter, à consulter les deux publicités différentes, ou bien à tenir le registre foncier indigène au courant de toutes les formalités hypothécaires frappant les immeubles qui lui sont soumis.

Tels sont les défauts d'une dualité de publicité qui résultaient de l'organisation foncière de 1912 au Cambodge.

*
**

Les effets néfastes d'une dualité de publicité, bien con-

(1) Cour d'appel de l'Indochine, Arrêts des 3 décembre 1891 et 21 septembre 1894. *Tribune des colonies* : 1891-1892, première partie, p. 474 et 1896, première partie, p. 364. Voir dans Mathieu (E.), *op. cit.*, p. 166-167, la justification de cette jurisprudence.

(2) Arrêt de la Cour de Cassation du 23 avril 1928, *Recueil Dareste*, 1928, 3^e partie, p. 210. Voir l'abondante jurisprudence antérieure et dans le même sens, citée par M. Solus dans son ouvrage « *Traité de la condition des indigènes en droit privé* », p. 262.

nus en Cochinchine, pouvaient, mieux encore que toutes considérations théoriques, faire comprendre l'utilité de doter d'un statut réel, uniforme dans tout le royaume, la propriété foncière au Cambodge, sans attendre que se produisent les effets fâcheux de cette dualité.

En effet, M. Boudillon, chargé, par le Ministère des Colonies, d'aller étudier sur place la situation foncière des pays de l'Union Indochinoise et de proposer une organisation rationnelle, s'est attaché, dans sa mission, à cette difficulté juridique, et il devait, après son enquête, proposer comme but idéal à atteindre dans l'avenir, l'institution d'un statut réel et d'un régime foncier unique pour toute l'Indochine française.

L'existence ancienne des *diabô* de Cochinchine, leur transformation et leur fonctionnement, depuis 1891, en registres fonciers d'une part, les imperfections du régime hypothécaire français d'autre part, contribuèrent à faire adopter la publicité réelle pour cette organisation foncière unique. D'après M. Boudillon, le Cambodge en particulier s'accommoderait, plus tard, d'autant mieux de ce régime, qu'on relève des analogies entre certaines dispositions foncières des anciens Codes khmers et la coutume annamite, et que, de plus, les précédents essais tentés étaient d'inspiration cochinchinoise (1).

Il convient à cet égard de souligner, à l'appui d'un choix même immédiat d'une publicité réelle, que trois causes importantes, non relatées par M. Boudillon, concouraient à faire rejeter, *a priori*, au Cambodge, une publicité personnelle étendue à la masse des cultivateurs :

L'état civil cambodgien était encore pratiquement inexis-

(1) *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 264, p. 219

tant, car, bien qu'institués théoriquement vers 1908, les registres ne devaient être tenus régulièrement dans les khums qu'à partir de 1925.

En second lieu, les Cambodgiens, hommes et femmes, ne portaient encore qu'un seul nom, spécial à chaque individu, puisque c'est par une circulaire de 1933 seulement que fut rappelée, pour exécution, l'ordonnance royale qui, en 1907, avait institué le nom de famille (1).

Enfin, la langue cambodgienne utilise des caractères particuliers dont il n'avait pas encore été question de régler la transcription en caractères latins.

Ces trois causes particulières au Cambodge ne faisaient que s'ajouter aux difficultés, déjà vues plus haut, d'application de la publicité personnelle du régime hypothécaire.

(1) Il est intéressant de rapporter ici les considérants et les dispositions essentielles de cette ordonnance royale du 16 juillet 1907 : « Considérant que les Cambodgiens, hommes et femmes, ne portent actuellement qu'un seul nom, spécial à chaque individu, et qu'ils ne possèdent aucun nom de famille se transmettent de génération en génération, qu'il importe pour distinguer les familles entre elles de leur attribuer un nom. Considérant que cet usage est répandu dans les pays de l'Europe et aussi chez certains peuples asiatiques notamment les Annamites et les Chinois... »

Art. 1^{er} « A compter de la date de la présente Ordonnance, tout Cambodgien, prince, ministre, mandarin, fonctionnaire ou homme du peuple devra avoir un nom de famille et un nom particulier ou prénom. Le nom de famille pour chaque génération sera celui du premier père actuellement vivant. L'oknha Akhamokaséna, premier ministre actuel, s'appelle Poc, son fils se nomme Duch et celui-ci a un fils du nom de Hel. Ce dernier a également un enfant nommé Thien. Duch portera le nom de Poc-Duch et signera Poc-Duch. Hel portera le nom de Poc-Hel, Thien, Poc-Thien. De vive voix, ils seront appelés seulement Duc, Hel, Thien pour éviter tout froissement qui pourrait résulter de l'emploi constant du nom des grands parents. Poc est donc le nom de cette famille. Tandis que le prénom pourra varier, puisqu'il sera donné par les parents selon leur idée, le nom de la famille restera toujours le même... »

Art. 2 « Les filles mineures ou majeures, non encore mariées, prendront les noms de leurs familles, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} ci-dessus. A leur mariage elles s'appelleront comme leurs maris, tout en gardant leur nom particulier ou prénom entre le nom de famille et le nom personnel de leur époux... »

Le nom actuel de chaque famille n'étant autre que le prénom de l'aîné vivant en 1907, comme les prénoms utilisés au Cambodge ont toujours été peu nombreux, il s'ensuit que les homonymies complètes de noms et prénoms sont très fréquentes.

Les grandes lignes du projet, dont M. Boudillon préconisait l'application immédiate en Cochinchine et l'application différée au Cambodge, étaient les suivantes :

Un statut réel unique régirait désormais la propriété foncière ;

Le libre exercice des droits réels immobiliers serait assuré grâce à une publicité réelle, au moyen de registres fonciers ;

La tenue des registres serait désormais confiée à des conservateurs de carrière ;

L'inscription au livre foncier ayant force probante absolue ne pourrait être contestée, mais donner lieu seulement, le cas échéant, à des dommages et intérêts garantis par la constitution d'un fonds d'assurance ;

Enfin, d'après son auteur, ce projet ne devait s'appliquer, dans chaque province de Cochinchine, qu'au fur et à mesure de l'achèvement des travaux de cadastrage.

Mais, tandis que les indigènes de cette colonie étaient familiarisés à une publicité foncière réelle, les données sociologiques et l'évolution moins avancée au Cambodge nécessitaient, dans ce dernier pays, des mesures transitoires. C'est ainsi que M. Boudillon ne proposait que pour la ville de Phnom-Penh l'application immédiate et intégrale du nouveau régime ; le reste du territoire du Cambodge restant soumis à la réglementation des ordonnances royales de 1908 et 1912. Un seul bureau foncier serait ouvert à Phnom-Penh. Mais cependant les Français et les Européens et assimilés, propriétaires de biens situés hors de cette ville, auraient la faculté de requérir de ce conservateur l'inscription de leurs immeubles pour une soumission définitive au nouveau régime, de sorte que ce dernier s'étendrait progressivement, avant que les données sociologiques et techniques n'en permettent la généralisation.

Les deux solutions adoptées ne devaient être considérées que comme deux variantes d'un même régime.

Tel est le système que M. Boudillon préconisait pour le Cambodge. L'examen des textes nécessaires à son application, tant pour le maintien dans le cadre de la convention de protectorat du 17 juin 1884, que pour l'extension de compétence à donner à la juridiction française, ne sont que des difficultés de forme que nous laisserons de côté.

Mais, indépendamment d'un cadastre de la ville de Phnom-Penh, sans doute insuffisant, en 1915, pour l'établissement d'un régime foncier à force probante absolue, la critique du système instauré par les ordonnances royales de 1908 et 1912 a montré tant d'insuffisances administratives et sociologiques, qu'il semblait prématuré d'en poursuivre l'application même à titre transitoire. Aussi, contrairement à ce que pense M. Boudillon, nous ne croyons pas que ces derniers textes organisaient « un régime heureusement adapté à la mentalité encore bien frustre des paysans cambodgiens, qu'il initiera peu à peu à l'observation des prescriptions de la loi en matière de publicité » (1).

En effet, malgré ses lacunes au point de vue sociologique, l'ordonnance royale de 1908 conférant au titre de propriété une *force probante absolue*, il semble qu'il eût été préférable de donner, pour son initiation, à la masse encore ignorante des habitants, un *régime moins perfectionné* à ce point de vue, mais aussi *moins dangereux*. S'adressant à des individus encore habitués à passer sans acte écrit la plupart de leurs transactions immobilières, une publicité basée sur la valeur inattaquable de l'inscription risquerait, pour la simple omission d'une formalité dont

(1) *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, n° 282, p. 299.

ils n'auraient pas compris la portée, de dépouiller de leurs droits des propriétaires de bonne foi. Elle ne leur laisserait souvent qu'un recours illusoire contre l'auteur responsable du dommage. En raison des caractères psychologiques du peuple cambodgien, une telle prise de contact avec l'organisation foncière ne pourrait que nuire au succès de cette dernière.

De plus, le développement d'un régime foncier obligatoire à force probante absolue, non basé sur un cadastre bien établi et sans une organisation capable d'assurer la conservation de la propriété, présentait un autre risque : celui de créer, en raison des inexactitudes et des modifications dans la forme des parcelles, et en raison des mutations occultes, des difficultés inextricables au moment de l'établissement ultérieur d'un cadastre mieux fait. La difficulté la plus fréquente aurait été, par la suite, de situer sur le terrain des inscriptions gardant leur force probante inattaquable, mais souvent ne correspondant plus à aucune réalité, tant dans l'esprit des vendeurs restant inscrits, que dans l'esprit des acquéreurs ultérieurs ayant omis de se faire inscrire.

Enfin, comme l'indique M. Morizon (1), on avait reproché au projet Boudillon d'aller à l'encontre du but poursuivi — la réalisation de l'unité — par l'introduction d'un nouveau et troisième régime, le régime définitif, qu'il préconisait de suite pour Phnom-Penh, et « qui n'était l'expression ni des coutumes indigènes ni de la loi française ».

Cette dernière critique n'était sans doute pas fondée, car l'introduction d'un régime définitif à publicité réelle, dans un pays dont l'étendue est égale au tiers de celle de la

(1) *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, p. 112.

France, ne peut être réalisée en un jour. L'avancement des travaux du cadastre et un degré d'évolution, variable suivant les parties du territoire, peuvent fort bien nécessiter une application progressive du régime définitif, s'étendant sur un laps de temps assez long. Durant toute cette période, un régime transitoire à publicité réelle est tout indiqué, et son fonctionnement implique la coexistence de trois régimes différents.

Quelques précautions, sans doute pas assez nettement indiquées par M. Boudillon, pouvaient concilier les intérêts particuliers des divers assujettis. On pouvait prévoir, par exemple, qu'au fur et à mesure de la soumission des terres au régime définitif, la publicité hypothécaire et la publicité réelle du régime transitoire les concernant, disparaîtraient après enquête.

En regrettant que le choix du régime transitoire qu'il proposait n'ait été que l'application des ordonnances de 1908 et 1912, nous pensons que quelques précisions sur le fonctionnement simultané des trois publicités prévues et sur le développement toujours accru du régime définitif au Cambodge, auraient évité à M. Boudillon la critique d'ordre général que nous venons de rappeler.

Ce projet d'organisation foncière n'a pas été réalisé au Cambodge, mais il convient de signaler l'utilité qu'a présenté cependant, pour ce pays, la mission de M. Boudillon.

Après les précédents tâtonnements, inspirés plus souvent par l'ambiance foncière de la Cochinchine que par les données et les besoins particuliers au Cambodge, l'étude juridique de l'idée foncière et la critique des essais précédemment tentés, faites par un spécialiste des questions foncières jusque là étranger à toute influence locale, devait permettre de faire très utilement le point dans l'évolution.

Les efforts ultérieurs pourraient ensuite être dirigés dans le sens voulu, pour l'acheminement vers l'orientation foncière générale, idéale et définitive qui devait être tracée.

*
*
*

De plus, l'idée d'une réglementation des terres, devenue d'actualité, a contribué à l'élaboration de plusieurs textes importants, soit au point de vue forme, soit au point de vue fond.

Les ordonnances royales n° 97 et 98 du 1^{er} décembre 1916 ont avalisé en bloc, dans leurs dispositions concernant le Cambodge, les textes pris depuis 1899 uniquement par l'autorité française sur le domaine et les concessions, et illégaux en tant que contraires à la collaboration franco-cambodgienne consacrée par la convention de 1884.

C'est aussi par une ordonnance royale du 1^{er} décembre 1916 que le domaine de la Couronne à Phnom-Penh a été réglementé, tandis qu'un texte, de la même date, a établi une distinction entre les biens du domaine public et ceux du domaine privé, et reproduit la plupart des dispositions de l'arrêté du Gouverneur Général du 27 décembre 1913 sur les aliénations domaniales.

Tels étaient les idées et les faits, avant que l'organisation de la propriété foncière, au Cambodge, ne s'oriente vers sa forme actuelle.

TITRE II

Le Régime transitoire actuel de publicité réelle

A la suite des tâtonnements précédents, *la propriété foncière restait toujours non organisée au Cambodge*. Non seulement la publicité personnelle du régime hypothécaire, toujours interdite aux Cambodgiens, n'accordait sa garantie imparfaite qu'aux propriétaires, mais encore c'est la publicité réelle qui avait été choisie pour la future organisation foncière. Enfin, le système des registres d'immatriculation institué en 1912, dont nous avons vu les défauts nombreux, n'avait été que très temporairement appliqué et était resté interdit à tous les Européens.

Indépendamment même de toute idée d'organisation, les *textes des anciennes lois cambodgiennes* apparaissaient *insuffisants, pour l'époque*, dans leurs dispositions relatives aux biens immobiliers, comme ils l'étaient d'ailleurs à tous autres points de vue.

C'est cette lacune que vint combler le *Code Civil cambodgien promulgué par Ordonnance royale du 25 février 1920*. Traitant successivement des personnes, des biens et des obligations, en s'inspirant des anciennes lois khmères et du Code Civil français, le Code Civil cambodgien a très utilement *donné les définitions et les principes* dont manquait jusqu'alors la législation cambodgienne.

Conformément au droit français, il a défini la propriété « le droit de jouir et de disposer d'un bien de la manière la

plus absolue et à titre exclusif, sous la seule réserve de n'en point faire un usage prohibé par la loi » (art. 644). Par l'étude des droits immobiliers, par la théorie des obligations, et plus spécialement par la réglementation des contrats, *il a facilité l'introduction d'une organisation de la propriété.*

Mais, promulgué à une époque où le régime foncier à établir n'était pas encore déterminé, et dont seule la forme réelle de publicité avait été choisie, *le Code Civil* a dû réserver *l'organisation foncière à intervenir* (1).

Resté par conséquent étranger à la question de la réforme proprement dite, il contient cependant une innovation intéressante par *l'introduction*, dans le droit cambodgien, *de l'hypothèque du droit français*. Mais cette disposition n'a étendu le champ d'application de l'hypothèque qu'aux éléments assez évolués de la population, pour deux raisons : d'une part, cette hypothèque ne peut porter que sur les immeubles immatriculés (art. 1364) et demeure soumise aux règles du droit civil français (art. 1365) ; d'autre part, le Code a maintenu un contrat traditionnel de garantie, le nantissement immobilier, beaucoup plus à la portée du cultivateur.

Par ailleurs, le Code civil a fixé, par les articles 944 à 968, la *forme authentique indigène* à donner aux actes concernant les immeubles et a soumis ces actes à un enregistrement dans le khum sur le registre des actes certifiés. Cet enregistrement, resté seulement théorique, devait être renforcé d'une mesure de publicité, le 20 août 1934, par la

(1) « Le droit de propriété est établi par l'immatriculation de la terre dans telles formes et conditions qui seront ultérieurement établies... » (art. 690).

faculté d'obtenir copie certifiée conforme de toute mention figurant sur les registres des actes certifiés.

Cependant, le développement économique du pays faisait davantage sentir les inconvénients de l'absence de régime foncier : aussi, des mesures provisoires apparaissent dans des ordonnances royales du 17 octobre 1921 (1) réglementant la perception de l'impôt des paddys.

Il ne s'agissait plus de registres ni de titres de propriété, mais de registres et d'extraits servant à « constater la possession effective des terrains (ou rizières) en cause, en attendant la constitution définitive de la propriété ». Toutefois, les Européens, Annamites et Asiatiques étrangers devaient justifier d'une concession régulièrement attribuée pour être admis à se prévaloir de ce contrôle.

Enfin, quelques années plus tard, au cours desquelles la mise en valeur des terres avait beaucoup augmenté, un fait nouveau devait se produire : la *promulgation en Indochine*, le 7 janvier 1927, par le Gouverneur Général, du *décret du 21 juillet 1925* modifié le 23 novembre 1926.

Au cours du rapport de présentation de ce décret, qui réalisait, pour la Cochinchine, l'unité de statut réel immobilier, il est dit notamment : « Cette législation nouvelle, spécialement rédigée pour les besoins de notre grande posses-

(1) « Il sera tenu dans chaque khum un registre spécial du modèle annexé à la présente ordonnance, où seront inscrits les terrains de culture (ou toutes les rizières cultivées ou non). Toute inscription aura un numéro d'ordre, comportera les indications suivantes : nom du propriétaire ou du possesseur et celui de sa femme, situation, superficie, abornement et classement du terrain (ou catégorie à laquelle doit être classée la rizière inscrite)... »

« Les mutations dont les terrains (ou rizières) pourront ultérieurement faire l'objet, seront portées dans une colonne de ce registre réservée à cet effet. Elles devront être faites à la diligence des acquéreurs. Les extraits de ce registre, certifiés conformes par les mékhums et délivrés par eux, serviront à constater la possession effective des terrains (ou rizières) en cause, en attendant la constitution définitive de la propriété »,

sion asiatique, devra être progressivement étendue à tous les territoires composant la fédération indochinoise. »

Ce texte du 21 juillet 1925 constitue donc, désormais, le *régime foncier définitif applicable dans l'avenir à tous les pays de l'Union Indochinoise*. Ayant repris, dans la plupart de ses dispositions, le projet établi pour la Cochinchine par M. Boudillon, ce régime, vers lequel doivent converger, dans un avenir plus ou moins lointain, toutes autres organisations foncières existantes ou futures, *réalise une force probante absolue et une publicité très large* :

La force probante est assurée par la forme à donner aux actes et par le pouvoir du conservateur de refuser l'inscription des actes irréguliers. La publicité élimine tout risque de se voir opposer des hypothèques ou privilèges restés occultes. De plus, l'établissement des nouveaux livres fonciers, leur consultation et le fonctionnement du service se trouvent précisés par le texte.

Nous avons vu comment, au cours des différents tâtonnements *au Cambodge*, les données techniques et sociologiques, propres au pays et à ses habitants, avaient accru les causes d'échec ou de difficultés inhérentes aux systèmes alors envisagés. Ces données, rendant le royaume khmer inapte à bénéficier immédiatement du progrès remarquable réalisé par le système prévu au décret de 1925, nécessitaient l'institution d'un *régime transitoire* qui, tout en assurant un contrôle très serré des terres et des transactions les concernant, soit capable de développer l'idée foncière chez le paysan cambodgien. Ce régime devrait aussi lui montrer l'utilité d'une organisation de la propriété, sans risquer de consacrer des injustices, et l'initier à l'observation des formalités de publicité.

L'établissement de cette organisation nouvelle ne devait

d'ailleurs rencontrer aucune difficulté de droit public de la part de l'autorité cambodgienne, puisque le Roi du Cambodge avait, par ordonnance royale du 31 décembre 1926, délégué « à l'autorité française tous pouvoirs afin d'assurer le bornage des terres, l'établissement, la conservation et la tenue du livre foncier » (article 3).

Comme le montre ce texte, la cause technique d'insuccès, nettement dégagée des essais précédents, avait été retenue, et la *nécessité de baser une réforme foncière viable sur un cadastre préalable* était enfin admise (1).

L'organisation à prévoir devait donc présenter un double aspect technique et juridique. Mais comme il s'agissait, avant tout, dans l'immense majorité des cas, de pourvoir des titres qui leur manquaient, les propriétés jusque là comprises au sens khmer, *deux phases essentielles* peuvent être distinguées dans l'exposé du régime foncier actuel : *les opérations à l'origine et la tenue à jour du travail effectué*.

L'exposé de ces deux phases fondamentales concernant respectivement l'immatriculation et la conservation de la propriété foncière fera l'objet des deux chapitres successifs du présent titre.

(1) Cette idée est d'ailleurs plus nettement encore exprimée dans l'article 1^{er} de la même ordonnance royale du 31 décembre 1926 : « Afin d'établir le livre foncier dont l'institution fut antérieurement par Nous ordonnée, il doit être procédé au bornage général des terres du royaume.

« Les opérations de bornage sont effectuées progressivement par Khum. »

CHAPITRE PREMIER

Les opérations à l'origine : l'Immatriculation.

Deux arrêtés successifs du Résident Supérieur, des 31 décembre 1926 et 8 mai 1931, ont traité des opérations de l'immatriculation.

Dans cette phase de l'organisation foncière actuelle, le premier des deux aspects précédemment signalés, l'*aspect technique*, consiste dans la *délimitation* et la *représentation des propriétés* et constitue l'infrastructure, tandis que l'*aspect juridique* englobe les opérations qui, par une procédure administrative, aboutissent à la *constatation authentique des droits*, à la *confection du livre foncier* et à l'établissement des titres de propriété.

Dans cette phase, l'aspect technique précède nécessairement l'aspect juridique : c'est pourquoi nous étudierons d'abord les opérations techniques, puis les opérations administratives et juridiques.

SECTION I.

LES OPÉRATIONS TECHNIQUES.

On a vu plus haut que l'organisation foncière, par la garantie des limites d'occupation qu'elle doit fournir, exige une représentation de la propriété. Il importe donc d'examiner successivement la *représentation graphique de la propriété* d'une façon générale, puis la *méthode adoptée au Cambodge* pour les levés topographiques.

§ 1^{er}. — *La représentation graphique de la propriété foncière.*

La nécessité de cette représentation et les formes qu'elle peut revêtir doivent retenir l'attention.

A. — Si, primitivement, c'est le bornage qui doit définir de façon absolue les limites de chaque propriété, les bornes, piquets ou témoins placés, dans ce but, sur le terrain sont malheureusement souvent sujets à déplacement ou disparition. Sans compter les déplacements volontaires possibles en cas de contestation, l'insouciance et le manque de compréhension des habitants contribuent au défaut d'entretien, au déplacement, ou même à la disparition des témoins servant de limites (1).

(1) Nous citerons à ce sujet le fait suivant, caractéristique d'un état d'esprit assez répandu, qui montre chez l'Annamite de Cochinchine, pourtant habitué de longue date à une organisation foncière, combien le bornage des terres est loin de revêtir le caractère sacro-saint que lui attribuaient les Romains.

Au cours du lever parcellaire du village de Tân-Nhon, dans la province de Giadinh, situé seulement à une vingtaine de kilomètres de Saigon, nous avons constaté en 1926, après avoir au préalable vérifié le bornage général, que certaines bornes précédemment implantées avaient disparu. Ayant fait appeler le propriétaire intéressé, celui-ci déclara ingénument qu'après avoir posé ses bornes, comme on le lui avait demandé, il les avait ensuite remportées dans sa maison de peur qu'on les lui vole, convaincu d'avoir rempli toutes les obligations que lui imposait le bornage.

Cette conception chez un Annamite depuis longtemps inscrit au diabolé, montre, *a fortiori*, chez les Cambodgiens beaucoup moins évolués et poussés par de nombreux facteurs à une propriété instable, toute l'utilité que peuvent avoir des plans parcellaires bien faits, pour le rétablissement éventuel de limites de parcelles.

Un autre exemple, emprunté aussi à la Cochinchine, du respect très limité qu'inspirent des bornes, peut être fourni par un indigène de la province de Sadec, qui avait construit sa « cainha » (maison) présentant un certain caractère de fixité sur l'emplacement même d'une borne maçonnée de triangulation générale, de telle sorte que cette borne, nécessaire pour des travaux ultérieurs, restait introuvable au premier abord.

D'une façon générale, pour donner une idée de l'inadaptation aux conséquences de certains progrès occidentaux, nous pouvons citer, d'abord, le fait du paysan qui, pour être moins souvent dérangé que sur la route, où circulent des automobiles, conduit sa charrette à bœufs sur la voie même du chemin de fer longeant la route. Plus difficile encore à comprendre est le cas des individus qui, y trouvant sans doute quelque bien-être, se couchent sur le ballast, le plus souvent la tête sur le rail, sans que les accidents mortels qui s'ensuivent parfois ne servent de leçons.

En outre, en circulant sur les routes du Cambodge, il n'est pas rare de

Ce n'est qu'au moyen de plans bien établis des immeubles en cause qu'il est possible de rétablir, selon les droits de chacun, les limites déplacées ou disparues.

Sans une représentation correspondante, une inscription au registre foncier ne pourrait garantir qu'un droit abstrait de propriété, très difficile à situer sur le terrain, et dont le titre n'indiquerait pas l'étendue exacte. On peut en citer, comme exemples, certaines inscriptions faites autrefois, sans plans à l'appui, sur les « *diabô* » de Cochinchine. Munis plus tard, quant à l'identité des terrains, des seuls renseignements inscrits au diabô, c'est-à-dire, outre l'indication d'une date de concession, celle des natures de cultures, superficie et abornements très vagues tels que domaine, forêt et fleuve (abornements sans doute jadis exacts), il est impossible de discerner, lors d'un premier cadastrage, à quels terrains peuvent s'appliquer ces inscriptions qui permettent toutes fantaisies à leurs titulaires (1).

De plus, même si le plus grand soin est apporté à la description des tenants et aboutissants faite au livre foncier, non seulement les limites du terrain ne seront pas garanties sans un plan à l'appui, mais l'identité même de ce terrain pourra devenir douteuse, soit par changements dans sa configuration — démembrements ou remembrements — soit

croiser ou de doubler des charrettes à bœufs dont le conducteur dort paisiblement, au fond de son véhicule, dans la position, non pas de l'homme surpris par le sommeil, mais au contraire de celui qui laisse à son attelage tout le soin de le conduire.

Et enfin, le besoin d'une éducation appropriée se manifeste encore par les gens qui, sans se rendre compte du danger, se couchent sur la route pour y dormir.

(1) Ce genre de difficultés rencontré personnellement dans le Sud Cochinois — au cours de travaux de bornage dans la région de Camau en 1927 — n'était d'ailleurs pas nouveau. M. Schreiner dans « La constitution de la propriété foncière en Cochinchine » (p. 122) en cite un exemple rencontré par lui-même, en 1891, dans la même province de Bac Lieu.

par transformations de toutes natures affectant les parcelles voisines dans lesquelles il se trouvait encadré.

B. — Indispensable au but que se propose une organisation foncière, *la représentation des propriétés* peut être faite, soit par plans isolés, soit au moyen d'un cadastre général.

La *méthode des plans isolés*, exigeant la confection d'un plan spécial pour chaque immeuble à immatriculer, est celle qui est employée lorsqu'on demande à chaque propriétaire la remise au service compétent des plans contractuels de ses immeubles. C'est, dans ce cas, en quelque sorte, un procédé négatif. Cette obligation de fournir un plan est facilement acceptée par les demandeurs de *concessions*, puisqu'elle ne fait que s'ajouter aux autres formalités auxquelles ils se soumettent volontairement. Mais elle semble difficilement imposable pour une immatriculation d'ensemble obligatoire.

La méthode des plans isolés, employée pour pallier à l'absence d'un cadastre général dans le cas d'une *immatriculation facultative*, se heurte à de grosses difficultés qui apparaissent dès que son application est généralisée : les plans d'immeubles contigus, faits à des époques différentes, ou non appuyés sur les mêmes points d'ossature, se juxtaposent d'autant plus mal qu'ils n'ont pas été tenus à jour.

L'organisation foncière à introduire *au Cambodge* devait pénétrer dans la masse des cultivateurs, pour en activer et en diriger l'évolution foncière ; c'est pourquoi *une immatriculation obligatoire s'imposait*. Comme l'expérience avait montré que, pour arriver à de bons résultats, tous les efforts devaient venir de l'administration, il ne pouvait être question que d'un *cadastre général* pour la représentation des propriétés à immatriculer. Mais il était nécessaire d'avoir recours à des *procédés précis et rapides afin d'établir sur*

des bases sûres la nouvelle organisation foncière et de lui donner, au plus tôt, toute l'extension désirable.

§ 2. — *La méthode de levers topographiques adoptée au Cambodge.*

L'utilisation de la *photographie aérienne*, pour l'établissement des plans cadastraux, devait permettre de remplir les conditions de *précision* et de *rapidité* recherchées, auxquelles s'ajoutait l'avantage d'un *prix de revient peu élevé*.

Cette *méthode de photo-topographie* trouvait au Cambodge un *champ d'application favorable*, grâce à l'horizontalité du sol à cadastrer. En effet, en raison d'une inclinaison inconnue et constamment variable de l'avion et, par suite, de la plaque par rapport au sol, une photographie aérienne fournit, non pas une figure semblable au terrain, mais une perspective de ce dernier sur le plan du cliché. Dans cette perspective, les parcelles photographiées subissent une déformation inévitable, de sorte que l'image obtenue doit être « redressée » pour devenir semblable au terrain ; après quoi, elle en fournira, par simple agrandissement, un plan à l'échelle désirée.

Cette opération du *redressement du cliché* est suffisante dans le cas de terrains horizontaux, tandis qu'en terrains accidentés, elle doit être complétée par une opération ultérieure plus complexe, la *restitution*, pour obtenir la position topographique des points photographiés du terrain.

Le Service du Cadastre du Cambodge a été doté d'un laboratoire muni des appareils nécessaires (1) pour effectuer ces opérations. Après une mise au point indispensable dans

(1) Deux appareils de photorestitution à axe horizontal — type Roussilhe —, et un appareil à axe vertical — type Chrétien — qui sont employés suivant la nature des travaux à effectuer.

l'application de la méthode, ce laboratoire fonctionne normalement depuis 1933.

Il convient d'indiquer A) les *phases essentielles de la méthode* et B) les *résultats qu'elle permet d'obtenir*.

A. — Tandis que les parcelles dont les limites sont constituées par des détails de planimétrie très apparents, tels que des talus de rizières, seront très nettement visibles sur les photographies aériennes, une *signalisation* à terre s'impose, avant la prise de vues, pour tous les sommets de parcelles que la photographie serait impuissante à révéler (1).

La *prise de vues* est effectuée par l'aviation militaire, avec un objectif de 0 m. 30 de distance focale, à une altitude autant que possible égale à 3.000 m. (2) en terrains ruraux, et à 750 m. pour les centres urbains et ruraux : d'où, pour les clichés, des échelles approchées respectivement de 1/10.000 et 1/2500. L'écartement des lignes de vol et l'espacement de deux clichés successifs sont tels que les épreuves se recouvrent du tiers dans les deux sens, ce qui donne, pour chaque cliché de 18×24, une surface utile de 192 hectares en terrains ruraux, et de 12 hectares dans les centres.

L'établissement d'un *canevas de restitution* fait suite à la prise de vues. Il consiste à déterminer, à terre, et pour chaque cliché, les coordonnées de quatre points très nettement visibles sur le cliché (des intersections de talus de rizières, par exemple, qui seront matérialisées sur le terrain par des

(1) Des écrans de 1 m. environ de côté constitués par des nattes en jonc ou des claies en feuilles de palmiers, et blanchis à la chaux, sont placés sur les bornes, ou piquets, formant sommets de parcelles, qui seront ainsi rendus nettement visibles sur les clichés (Arrêté du Résident Supérieur du 22 septembre 1934).

(2) Une tolérance de 100 mètres en plus ou en moins est accordée pour l'altitude de la prise de vues. Quant à l'inclinaison de l'axe optique de l'appareil de prise de vues, par rapport à la verticale, elle ne doit pas dépasser cinq grades.

bornes). Ces points doivent être judicieusement répartis sur la surface du cliché (1) et sont, soit calculés par cheminement, soit, de façon plus précise, rattachés à une triangulation préalable. Un piquage fait avec beaucoup de soin sur le cliché, sur l'image très nette de chacun de ces points, fournira les éléments perspectifs nécessaires pour la solution optique du problème du redressement, en permettant, par chacun des points en question du cliché, le passage de très minces pinceaux lumineux.

L'opération du redressement consiste à substituer, par projection, à l'image déformée qui a été enregistrée sur la plaque sensible, une image du sol photographié, identique à la projection perspective du terrain sur un plan horizontal connu. A cet effet, les quatre points calculés pour le redressement d'un cliché donné, sont rapportés par leurs coordonnées, à l'échelle du plan à établir, sur un écran de projection qui sera placé sur le porte-écran mobile de l'appareil de redressement ; le cliché sera lui-même placé dans un porte-cliché rotatif et orientable de ce même appareil. Il s'agit alors, pratiquement, en donnant au cliché, à l'écran et à un porte-objectif, lui aussi mobile, les orientations, les mouvements de rotation et les déplacements longitudinaux nécessaires, de faire passer exactement par les quatre points de restitution rapportés sur l'écran (2), les

(1) Autant que possible à l'intersection des lignes médianes de chacune des quatre bandes de recouvrement de chaque cliché par ses voisins, de façon à être situés sur la périphérie de la zone d'utilisation.

(2) Les coordonnées de trois points seulement sont indispensables pour la résolution du problème puisque, géométriquement, un plan se trouve déterminé par trois points ; celles du quatrième permettent un contrôle de l'opération du redressement, et confirment l'exactitude des coordonnées calculées des points utilisés.

pinceaux lumineux qui matérialisent les perspectives de ces mêmes points du cliché (1).

Après que cette coïncidence a été opérée, on obtient, à l'échelle exacte choisie pour le plan, tous les détails planimétriques du terrain, par la simple substitution à l'écran d'une feuille de papier photographique ordinaire. Parmi ces détails planimétriques, ceux qui forment limites de parcelles sont identifiés sur le terrain et soulignés sur les épreuves photographiques redressées, par les agents qui, en même temps, recueillent les renseignements utiles aux opérations administratives de l'immatriculation. Les limites douteuses sont précisées, et les complétages, nécessaires pour indiquer sur les redressements les limites que la photographie n'avait pu déceler, sont effectués par des levers partiels à la planchette.

Les redressements photographiques rigoureusement à l'échelle désirée, sur lesquels tous les détails planimétriques à faire figurer sur les plans ont été soulignés ou précisés, sont utilisés pour l'établissement, par transparence, des plans parcellaires sur canson.

B. — Cette méthode, d'autant plus avantageuse que le nombre de complétages à effectuer par levers à terre à la planchette est plus faible, nécessite, dans son application, une signalisation faite avec soin lorsque les parcelles cadastrées ne présentent pas des limites naturelles bien visibles. De plus, elle exige, pour les prises de vues, une époque de l'année déterminée par la transparence de l'atmosphère et

(1) Les plans parcellaires étant actuellement établis par le cadastre aux échelles de 1/4000^e et 1/4000^e, selon qu'il s'agit de terrains ruraux ou de centres, auxquelles correspondent, comme on l'a vu, pour les clichés des échelles de 1/10.000^e et 1/2.500^e, le coefficient moyen d'agrandissement utilisé au cours du redressement est 2,5.

par le niveau des eaux, la hauteur des paddys et la densité de la végétation qui, à des époques différentes, masquent, sur les photographies, les limites des parcelles.

La facilité et le plaisir du paysan cambodgien à reconnaître, sur une épreuve photographique, sa rizière, un sentier ou un détail quelconque aident à l'immatriculation et concourent au succès de la méthode.

L'objectif photographique a l'avantage d'être un *opérateur infatigable* et de donner des *documents d'une sincérité et d'une impartialité certaines*. Les fautes grossières de lever et de rapport, toujours possibles par les procédés anciens, se trouvent évitées. Le contrôle que fournit le redressement, basé sur quatre points calculés par cliché, dispense des opérations longues et coûteuses de vérification des plans et il assure, par une compensation automatique, une même précision pour tous les points représentés (1). La précision obtenue, toujours au moins égale à 1/500, avoisine en général 1/1000.

Un autre avantage de la méthode réside en son *rendement élevé* : avec un appareil et une dizaine d'agents, dix redressements peuvent être exécutés en une journée, ce qui correspond à un débit de 1.500 à 2.000 hectares par jour.

(1) Une tolérance de 1/1000^e étant accordée pour l'établissement du canevas de restitution, les erreurs au cours des travaux de laboratoire proviennent : 1° de l'erreur faite dans le rapport, par leurs coordonnées, des points de restitution sur l'écran (erreur graphique à l'échelle des plans à obtenir); 2° du piquage du cliché (erreur graphique à l'échelle du cliché); 3° de l'erreur de pointage de l'appareil de projection (erreur graphique à l'échelle des plans à établir). Cette dernière opération du redressement, qui intéresse un groupe de quatre points, entraîne, de ce fait, une compensation automatique des erreurs affectant la position de chacun de ces points du quadrilatère de restitution. Il résulte de cette compensation, une précision, pour tous les points du plan, bien supérieure à celle qu'indiquerait le calcul pour la résultante des trois erreurs précédemment signalées, et, même en admettant pour ces opérations une erreur graphique maximum de 1/4 de millimètre, la précision obtenue avoisine en général 1/1000^e.

Quant au *prix de revient*, il contribue pour une large part à la modicité du prix, que nous verrons ultérieurement, de l'ensemble des opérations à l'origine, et on peut admettre qu'avec les méthodes anciennes de levers terrestres, le prix de revient total se trouverait accru d'environ 30 %.

Telles sont, rapidement esquissées, les opérations techniques de levers de plans qui constituent l'*infrastructure de l'immatriculation*, dont il reste à décrire la superstructure de nature administrative et juridique.

SECTION II

LES OPÉRATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES.

Consécutives au bornage et au recensement des terres, les opérations administratives et juridiques, *ayant pour but la prise en charge des propriétés* sur un registre, en vue de leur sauvegarde, nécessitent, pour chaque parcelle, la recherche des propriétaires et des titulaires de droits.

La notion d'acquisition de la propriété elle-même étant antérieure à la procédure de l'immatriculation, il importe d'étudier, en premier lieu, cette acquisition, avant d'aborder ensuite l'immatriculation et l'établissement des documents fonciers.

§ 1^{er}. — *L'acquisition de la propriété.*

Nous avons vu, au cours de l'étude des facteurs juridiques, que la propriété individuelle existait dans l'ancien Cambodge, non pas telle que la conçoit le Droit romain, mais avec un contenu différent, répondant aux besoins sociologiques de l'époque.

Le Code civil cambodgien de 1920 ayant édicté le principe d'une propriété entière et définitive, c'est dans toute cette

étendue — et non plus, comme en 1908, avec un caractère résolutoire — que l'organisation foncière actuelle doit garantir le droit de propriété. Il s'agit donc, ici, de l'acquisition de la propriété dans le sens de la loi nouvelle et non plus dans le sens khmèr du terme.

Mais cet accès à la propriété foncière n'étant pas, au Cambodge, permis à tous les habitants, il convient d'examiner A) les modes d'acquisition et B) les personnes qui peuvent acquérir.

A. — La conception nouvelle du droit de propriété n'ayant été introduite que par la convention de 1884, l'application d'une prescription acquisitive, selon la loi française, n'a pu avoir qu'un champ excessivement limité. En conséquence, les individus pourvus d'un titre, définitif ou non, de propriété, antérieurement à l'immatriculation, peuvent être considérés comme devenus propriétaires — directement ou indirectement — en vertu d'un contrat passé avec les représentants du domaine. Leur propriété relève d'un *mode originel d'acquisition : la concession domaniale*.

a) En ce qui concerne ce mode d'acquisition, de nombreux textes ont successivement traité de la question, depuis la décision du 28 octobre 1884 qui en avait posé les premières règles. Une réglementation différente intervenant suivant qu'il s'agit de concessions rurales ou de concessions dans les centres, nous ne rappellerons que l'arrêté du Gouverneur Général du 4 décembre 1901, portant création des centres urbains au Cambodge, et l'ordonnance royale n° 100 du 1^{er} décembre 1916, qui a fixé le régime des concessions urbaines et rurales selon l'arrêté du 27 décembre 1913. Cette ordonnance donnait, de plus, pour l'avenir, pleine et entière délégation à l'autorité française pour consentir, au nom du Roi, les aliénations de terrains urbains. Depuis le

création des centres ruraux, par ordonnance royale du 2 juin 1926, portant sur des agglomérations d'importance insuffisante pour être érigées en centres urbains, les terrains du domaine privé aliénable se trouvent répartis en trois catégories, terrains ruraux ou terrains des centres ruraux ou urbains (1).

Le régime actuel des *concessions rurales*, fixé par une ordonnance royale du 13 juillet 1929 et par un arrêté de même date du Résident Supérieur — conformément au décret organique du 4 novembre 1928 — prévoit, comme mode normal d'aliénation, l'adjudication publique aux enchères. Cependant, pour compléter une propriété, la vente de gré à gré reste possible sous certaines conditions, dans la limite maximum de 300 hectares. C'est d'ailleurs dans cette même limite, pour un même individu, que la concession gratuite peut être envisagée et accordée par l'autorité française d'accord avec le Conseil des Ministres cambodgiens. Enfin, pour les concessions gratuites inférieures à dix hectares, le texte attribue compétence au chef de province, par décision approuvée par le Résident Supérieur.

Dans tous les cas, la procédure se poursuit en deux temps, par concession provisoire d'abord, transformée en concession définitive après mise en valeur, dans un délai fixé, d'une proportion donnée du terrain. De plus, des mesures rigoureuses de publicité doivent être observées. Tels sont les traits essentiels des concessions rurales.

En ce qui concerne les terrains compris dans les *centres urbains ou ruraux*, le régime des aliénations domaniales est

(1) Cette distinction, en terrains ruraux et en terrains des centres urbains ou ruraux, entraîne aussi, pour l'immatriculation, des règles différentes résultant précisément des modes d'aliénations domaniales variant selon qu'il s'agit des uns ou des autres de ces terrains.

actuellement fixé de façon uniforme par une ordonnance royale du 9 mai 1932 et un arrêté du Résident Supérieur du 10 juin 1932, pris conformément à l'arrêté du 3 juillet 1931 du Gouverneur Général de l'Indochine. L'autorité compétente à ce sujet avait d'ailleurs été indiquée, dans ce sens, au paragraphe II de l'article 1^{er} du décret du 4 novembre 1928.

Seuls, les terrains situés dans un périmètre alloti peuvent être aliénés, et toujours à titre onéreux. La vente aux enchères publiques est de règle ; il n'y peut être fait exception, par marché de gré à gré, qu'à condition de justifier d'une certaine durée d'occupation du terrain avant 1932. La concession est faite aussi à titre provisoire et n'est suivie d'une mise en possession définitive qu'après satisfaction, dans un délai donné, aux obligations et conditions imposées dans un cahier des charges. Enfin, elle est soumise aussi à une publicité.

Bien que cette réglementation, dont les premiers textes datent de 1884, ait été, dès sa création, mise à la portée du peuple cambodgien, puis étendue peu après à d'autres habitants, la concession rurale ou urbaine s'est trouvée limitée, en fait, aux éléments assez évolués de la population, dont, notamment, les habitants des centres, où les terres présentaient de la valeur.

Mais, comme la masse des petits cultivateurs continuait à se contenter de l'ancienne propriété khmère, il était nécessaire, pour faciliter les opérations d'une immatriculation obligatoire et d'une certaine étendue, de prévoir une transformation automatique de « l'acquisition par la charrue » en propriété entière et définitive, sans faire établir le nombre considérable de demandes de concessions que nécessitait, comme on l'a vu, la méthode de 1912.

De là est venu le *deuxième procédé d'acquisition : la consécration administrative de l'occupation prolongée*.

b) Tandis que le Code civil cambodgien consacre les effets de la possession sur les terres non immatriculées (1), il subordonne la transformation de cette possession en propriété pleine et entière, à l'inscription au registre d'immatriculation (2). Ces dispositions et la procédure simplifiée prévue par l'arrêté de 1929, pour l'octroi de concessions rurales de moins de dix hectares, ont conduit à la méthode suivante : les commissions, dont on verra plus loin le fonctionnement au cours de l'immatriculation, reconnaissent si la possession présente les qualités et la durée voulues. Après quoi, une simple décision du Résident apposée, en regard de la parcelle en question sur le procès verbal de bornage du khum, suffit, après les formalités de publicité indispensables et l'approbation générale du Résident Supérieur, à conférer la propriété pleine et entière sans que l'intéressé ait eu à faire les formalités d'une demande de concession. De plus, contrairement à la procédure habituelle des concessions, qui prévoit deux phases, l'une provisoire, l'autre définitive, la propriété définitive est obtenue ici en un seul temps, puisqu'elle consacre, non seulement la mise en culture, mais une occupation prolongée.

Tel est le procédé simplifié et automatique de l'acquisition des terres, qui est applicable aux terrains ruraux de moins de dix hectares seulement, puisque, dans tout autre

(1) « Art. 723 : En matière immobilière, le possesseur devient légitime propriétaire lorsque la possession paisible, de bonne foi, publique, continue et non équivoque s'est poursuivie pendant cinq ans consécutifs et qu'elle porte sur une terre non immatriculée... ».

(2) « Art. 724 : Le droit de possession, en matière immobilière, ne se transforme en droit de propriété qu'après inscription au registre d'immatriculation ».

cas, la concession revêt, en principe, un caractère onéreux.

B. — Mais, pour user des deux modes d'acquisition ci-dessus examinés, il faut, au Cambodge, justifier au préalable de sa *nationalité*.

En effet, si, dans le Cambodge ancien, les étrangers étaient, à tous points de vue, soumis au même régime que les nationaux, les Asiatiques, sujets français ou étrangers, avaient continué, même après 1863, à être considérés comme sujets du Roi, restant soumis à la juridiction cambodgienne.

En ce qui concerne la propriété immobilière, les mêmes droits qu'aux Cambodgiens étaient reconnus, depuis 1897, aux Européens et assimilés, et aux Asiatiques étrangers résidant au Cambodge : donc pratiquement, à tous les étrangers. Par la suite, seules des mesures inspirées par les circonstances de la guerre étaient intervenues ; de sorte que, dans les années qui précédèrent 1924, les étrangers, sujets ou protégés français et les Asiatiques étrangers inscrits sur les contrôles de l'impôt d'immatriculation au Cambodge, ainsi que les Européens et assimilés appartenant à l'une des nations alliées, pouvaient devenir propriétaires fonciers.

Une *mesure de rétorsion* fut prise, en 1924, à l'égard des Chinois, à la suite de l'attentat commis à Canton contre le Gouverneur Général Merlin ; mais elle fut inspirée aussi par une idée de réciprocité. Elle apporta un changement total à l'assimilation traditionnelle aux nationaux, dont ces étrangers, en particulier, avaient bénéficié dans l'ancien royaume khmer. Cependant, cette mesure frappa par contre-coup tous les étrangers qui ne sont ni sujets, ni protégés français ; elle marqua le début de ces restrictions systématiques et générales, dont les effets se manifestèrent de façon différente suivant les terrains.

Sans analyser en détail les différents textes qui inter-

vinrent, il suffit d'indiquer qu'actuellement, et depuis l'ordonnance royale du 24 octobre 1926, il est formellement *interdit à tout étranger* qui n'est ni sujet ni protégé français, et à toute société non constituée sous le régime de la loi française ou cambodgienne, *d'acquérir, par concession, des terrains ruraux*. Ce même étranger s'est vu, de plus, par ordonnance royale du 13 juillet 1929, interdire toute acquisition d'un terrain rural d'un précédent propriétaire autre que le domaine.

En ce qui concerne *les terrains des centres urbains*, d'après l'ordonnance royale du 9 mai 1932, l'étranger, qui n'est ni sujet ni protégé français, ne peut acquérir une concession domaniale que sous réserve d'en avoir obtenu l'autorisation préalable du Gouverneur Général, donnée sous forme d'arrêté. De même, cet étranger ne peut acquérir d'un autre propriétaire, sans une autorisation préalable et formelle de l'autorisation concédante, un terrain urbain sorti du domaine après le 31 octobre 1924, tandis qu'il peut faire cette acquisition, sans aucune autorisation, si le dit terrain était sorti du domaine avant le 31 octobre 1924.

Enfin, quant aux *terrains des centres ruraux*, soit pour une acquisition directe du domaine, soit pour une acquisition d'un précédent propriétaire autre que le domaine, l'étranger qui n'est ni sujet, ni protégé français, doit, depuis l'ordonnance royale du 1^{er} avril 1933, avoir été spécialement autorisé par décision royale délibérée en Conseil des Ministres.

Le simple exposé de ces effets actuels, variables suivant la catégorie des terrains envisagés, semble montrer *quelque incohérence dans cette réglementation*. En particulier, pour les terrains des centres ruraux et urbains, qui présentent

entre eux de grandes analogies, on est surpris, en plus des différences de forme et de fond dans les autorisations prévues, de constater que, pour les uns, une autorisation est toujours nécessaire aux étrangers, alors que, pour les autres, dans certains cas, toute liberté leur est accordée.

C'est dans le cadre de ces principes généraux sur l'acquisition de la propriété foncière que devaient être organisées les opérations ultérieures de l'immatriculation.

§ 2. — *L'immatriculation foncière.*

Le régime des aliénations domaniales différant, comme on l'a vu, suivant qu'il s'agit de terrains ruraux ou de terrains situés dans les centres, devait entraîner des procédures d'immatriculation différentes, au cours desquelles on retrouve cependant des opérations effectuées successivement par une commission de bornage et une commission administrative et consacrées par des organismes centraux.

Mais, tandis que l'arrêté du Résident Supérieur du 8 mai 1931 a réglementé de façon précise et détaillée l'immatriculation rurale, aucun texte analogue n'a encore été pris au sujet de l'immatriculation dans les centres.

Nous examinerons successivement l'*immatriculation rurale* et l'*immatriculation dans les centres*, en indiquant surtout, dans ce dernier cas, comment on supplée à l'absence de texte.

A. — *L'immatriculation rurale.*

Son exposé comprendra : a) *les règles principales de l'arrêté du 8 mai 1931* et b) *l'appréciation du système ainsi institué.*

a) Une ordonnance royale ouvre le début de la procé-

dure (1). Cette ordonnance, prise en Conseil des Ministres et rendue exécutoire par le Résident Supérieur, prescrit le bornage général des terres et l'immatriculation pour un khum ou pour toute une région (2). Son premier effet est d'arrêter, pour un temps, l'instruction des demandes de concessions domaniales dans les territoires considérés.

En même temps qu'ont lieu les formalités de publicité bien précisées de cette ordonnance royale, le Résident, Chef de province nomme, pour chaque khum, une *commission de bornage* — présidée par un Ingénieur-géomètre du Cadastre, désigné par le Chef de ce service — comprenant le Changvang (3) du Saladambaung (4) ou du Salalohuk (5) ou son délégué, le Chauffaisrok (6) ou le balatsrok (7) du Srok, le mékhum et deux habitants notables domiciliés dans le khum. Les renseignements fonciers préexistants sur le khum et concernant les concessions antérieurement accordées sont remis au président de la commission de bornage.

Les opérations relevant de cette commission comportent successivement :

1° La *délimitation intercommunale*, à laquelle participent les autorités communales et qui comprend le bornage et la reconnaissance des limites du khum.

(1) Dans la description des opérations concernant l'immatriculation, afin d'en mieux faire comprendre l'articulation des idées maîtresses, et par conséquent le but et le mécanisme, nous nous efforcerons seulement de dégager les grandes lignes sans insister sur les détails que l'on trouvera en se référant aux textes administratifs.

(2) Toute opposition par un individu à l'exécution, sur son terrain, des travaux nécessaires aux opérations cadastrales et de bornage, ou à l'installation de bornes, signaux, repères ou témoins, est sanctionnée par les juridictions de droit commun, d'après les dispositions prévues au décret du 30 octobre 1924 ou au Code Pénal Cambodgien (art. 330), selon le statut personnel du contrevenant.

(3) Président du Tribunal.

(4) Tribunal indigène de première instance.

(5) Justice de paix indigène.

(6) Fonctionnaire indigène placé à la tête du Srok.

(7) Adjoint du Chauffaisrok.

2° La *reconnaissance des propriétés privées et publiques*, assurée par des équipes d'arpenteurs provinciaux dirigées et contrôlées par des agents de Service du Cadastre.

Toutes précisions sur l'unité cadastrale, la parcelle, servant de base à l'immatriculation, étant fournies par le texte de l'arrêté (1), ces arpenteurs, munis d'agrandissements ou de redressements des photographies aériennes, parcourent le terrain. Passant successivement sur chaque parcelle, à laquelle ils donnent un numéro, ils établissent pour chacune d'elles une fiche d'immatriculation, en présence de ses propriétaires ou occupants, des voisins et des notables. Chaque fiche portant le numéro correspondant marqué sur la photographie, indique le nom donné à la parcelle et la nature de culture, le nom du propriétaire, détenteur ou occupant, avec l'origine de la propriété ou de l'occupation et, le cas échéant, les noms des demandeurs ou réclamants.

3° Le *procès-verbal de bornage* est préparé à l'aide des fiches précédentes, classées par ordre alphabétique d'après les noms cambodgiens transcrits en caractères latins (2). Une page distincte est ouverte à chaque propriétaire ou occupant, sur laquelle sont inscrites toutes les parcelles qui le concernent.

4° Les intéressés sont convoqués à la Salakhum et la commission de bornage examine en leur présence et devant les notables, parcelle par parcelle, les abornements et les titres

(1) La parcelle ou unité cadastrale est une surface de terrain déterminée, sise dans un même khum, non sectionnée par des limites continues, appartenant individuellement à une personne ou indivisément à plusieurs (que ces personnes soient des êtres physiques ou moraux) et présentant une même nature de culture ou une même utilisation du sol (art. 15 de l'arrêté du 8 mai 1931).

(2) Cette transcription a été réglementée par une circulaire du Résident Supérieur du 22 novembre 1930 et précisée par des instructions ultérieures.

et renseignements de toutes natures dont résulte la rédaction du procès-verbal de bornage. La commission vérifie soigneusement — en particulier par les cartes d'impôt — l'identité complète des individus, qui se trouve précisée par l'inscription des noms et prénoms en caractères cambodgiens et latins et par les noms des parents et du conjoint. Enfin, en regard de chaque parcelle, elle consigne les déclarations formulées par les personnes invoquant des droits réels et enregistre toutes contestations, avec les déclarations des intéressés et les renseignements utiles qu'elle a pu recueillir pour leur solution, sans toutefois essayer de les régler.

Les précisions nécessaires sont fournies par le texte sur les inscriptions à faire au procès-verbal de bornage (1). Lorsqu'une contestation a fait l'objet d'une demande en justice, on inscrit, à la parcelle correspondante, à la suite des noms des personnes intéressées, la mention « en litispendance ».

Il faut remarquer qu'après l'établissement des fiches fait dans l'ordre réel des parcelles, la rédaction du procès-verbal de bornage, adoptant l'ordre personnel, permet ultérieurement un recoupement judicieux des opérations en facilitant l'interrogatoire des individus. Une liste alphabétique des propriétaires ou occupants est établie, se référant au procès-

(1) D'après l'article 43, « sont désignés comme propriétaires ceux qui justifient leurs droits par la production d'un titre de concession établi à leur nom ou au nom d'un tiers dont ils prouvent avoir acquis les droits par translation consensuelle ou successorale... ». Le texte précise ensuite comment s'établissent ces deux modes de translation de droits.

D'après l'article 44, « sont désignés comme possesseurs ceux qui, sans titre de concession, jouissent de la parcelle de façon personnelle depuis plus de cinq années et présentent un nombre correspondant de reçus d'impôt ». La durée de la jouissance propre à un individu s'ajoute d'ailleurs à celle de ses auteurs.

Enfin, article 45 : « sont désignés comme occupants ceux qui, sans titre de concession, sont en possession de la parcelle, soit par eux-mêmes, soit par leurs auteurs, depuis moins de cinq années ».

verbal, ainsi qu'un tableau de correspondance indispensable pour passer de la représentation du terrain au procès-verbal de bornage.

Après la clôture de ces travaux, dont le but est de consigner les résultats constatés, les opérations ne revêtant pas un caractère technique se poursuivent de la façon suivante :

La liste alphabétique des personnes revendiquant des droits réels sur les parcelles, dont l'immatriculation est en cours, est déposée à la Salakhum et tenue à la disposition du public, ainsi qu'un calque des redressements ou agrandissements photographiques des terrains. Des affiches et une publicité par crieurs accompagnent la publication de ces documents et indiquent les lieu et date de *la commission administrative*, qui poursuivra l'immatriculation.

Cette commission, qui ne peut se réunir qu'après un délai de publicité fixé à un mois, comprend tous les membres de la commission de bornage et, en outre, en qualité de président, le Résident ou son délégué, ou un fonctionnaire européen spécialement désigné à cet effet par le Résident Supérieur.

La commission convoque individuellement toutes les personnes dont l'audition lui paraît nécessaire ou utile. Sa mission est de compléter les opérations de la commission de bornage et de procéder à l'instruction des demandes d'attribution. N'ayant pas le pouvoir de trancher, ni de régler, les cas d'espèces, elle se contente de faire des propositions au Chef de province, qui pourra ainsi décider en connaissance de cause. C'est ainsi qu'elle propose, suivant les cas, pour les parcelles, soit le maintien pur et simple au domaine, soit ce maintien sous réserve des droits des occupants, soit l'attribution aux occupants réunissant les conditions nécessaires, soit enfin le maintien à un individu déjà anté-

rieurement devenu propriétaire définitif, ceci quelle que soit sa nationalité (1).

Toutes propositions doivent être faites suivant des règles bien précisées par les articles 63 à 65 de l'arrêté du 8 mai 1931, fixées elles-mêmes en accord, d'une part avec les textes réglementant les aliénations domaniales rurales, et d'autre part avec les restrictions apportées aux droits fonciers des étrangers.

Sans reprendre en détail les différents cas prévus par le texte, il suffit de rappeler que l'octroi de concessions gratuites de moins de dix hectares permet à la commission administrative de proposer l'attribution, au nom de leurs occupants, de telles parcelles entièrement cultivées et dont l'occupation s'est poursuivie, de façon continue, pendant plus de cinq ans, à condition que l'occupant actuel ne soit pas de statut personnel étranger (2).

Par contre, l'aliénation, en principe à titre onéreux, des parcelles de plus de dix hectares restant soumise à la procédure habituelle des concessions (ordonnance royale et arrêté du 13 juillet 1929), la commission administrative ne peut, pour ces parcelles même entièrement cultivées, que proposer le maintien pur et simple au domaine.

(1) D'après l'article 67, les personnes morales peuvent aussi être inscrites, soit comme propriétaire, soit comme occupant. Les personnes morales sont : la Couronne du Cambodge, les communes, les collectivités religieuses et les sociétés.

(2) Le texte précise à l'article 66 : « Sont de statut personnel étranger, tous ceux qui ne sont ni citoyens, ni sujets, ni protégés français ».

Cependant, une disposition spéciale atténue en faveur d'étrangers particulièrement dignes d'intérêt — ceux qui ont un conjoint sujet ou protégé français — la rigueur de la prohibition absolue d'acquérir des terrains. Il est stipulé, en effet : « Toutefois, lorsque l'un des conjoints est de statut personnel étranger, les parcelles acquises depuis le mariage sont inscrites au nom du conjoint sujet ou protégé français... ». (Article 68, 3^e partie du troisième paragraphe).

Quant aux propositions de maintien au domaine sous réserve des droits des occupants, elles s'appliquent aux parcelles de moins de dix hectares occupées par des individus n'étant pas de statut personnel étranger, mais qui, soit les ayant entièrement cultivées sans aucun titre, les ont défrichées depuis moins de cinq ans, soit, ayant obtenu un titre provisoire, ne les ont pas suffisamment mises en culture pour que l'attribution immédiate leur en soit faite.

Les articles 71 à 75 précisent ensuite le rôle de la commission administrative en cas de contestation, tandis que les suivants traitent des conditions nécessaires à l'inscription des servitudes réelles ou personnelles, des nantissements et des pactes de réméré.

Dans les contestations auxquelles les droits réels peuvent donner lieu, la commission se prononce en faveur de l'occupant, dont la bonne foi doit être présumée. Mais, si les parties refusent de transiger, elles sont invitées à se pourvoir dans le délai d'un mois devant les tribunaux ; passé ce délai, si un certificat du greffier du Tribunal saisi n'est pas produit, les propositions de la Commission suivent leur cours.

La commission administrative ayant terminé ses travaux par clôture et signature du procès-verbal, le Résident doit porter ses décisions sur ce document, dans un délai de quinze jours, qui se trouve ouvert aux habitants pour présenter toutes les observations ou réclamations qu'ils jugent utiles. Au sujet des droits contestés, il est statué par le Résident Supérieur, sur un rapport du Résident exposant, pour chaque cas, les solutions jugées opportunes.

Enfin, après que le dossier, comprenant le procès-verbal de bornage, le plan parcellaire vérifié et rectifié et un rapport d'ensemble, a été transmis à la Résidence Supérieure,

le procès-verbal de bornage est adressé au Conseil des Ministres cambodgiens qui statue sans recours.

La décision du Conseil des Ministres est consacrée par une ordonnance royale, promulguant le procès-verbal de bornage, rendue exécutoire par le Résident Supérieur en Conseil de Protectorat. Ces formalités rendent en particulier définitives toutes les attributions des terrains de moins de dix hectares, décidées par le chef de province, d'après les inscriptions faites sur le procès-verbal.

C'est alors que ce dernier document est adressé au Chef du Service du Cadastre en vue de l'*établissement des matrices* en conformité des plans parcellaires.

b) Telles sont les différentes phases du système d'immatriculation qu'il convient maintenant d'*apprécier*.

Un *progrès considérable*, sur tout ce qui avait été tenté auparavant, a été réalisé par l'*arrêté du 8 mai 1931*, qui permet un recensement facile des terres et, comme nous l'avons vu, une appropriation simple, rapide et présentant cependant toute garantie, de la grande majorité des parcelles cultivées.

Cet arrêté témoigne d'une juste compréhension des données sociologiques propres au Cambodge, en imposant aux habitants l'immatriculation de leurs parcelles. Dans ce but, il prévoit un processus heureusement adapté à l'insouciance de la masse des cultivateurs et aux capacités limitées des autorités communales. C'est ainsi que *l'effort et l'initiative ne viennent plus des habitants, mais de l'administration*. Les renseignements nécessaires à la préparation du procès-verbal de bornage sont demandés aux intéressés sur le terrain même, après que des mesures de publicité, et surtout la venue sur place d'agents du cadastre, soit en vue des opérations techniques, soit pour la délimitation intercommu-

nale, ont créé dans le khum une « ambiance cadastrale ».

C'est ensuite seulement, après que l'établissement des fiches de l'immatriculation a permis aux habitants de se rendre compte du but recherché, que ces derniers sont convoqués devant la commission de bornage à la salakhum.

D'autre part, comme pour les opérations techniques, c'est à un personnel spécialisé qu'incombe l'immatriculation. Ce sont les arpenteurs et des secrétaires de commission de bornage qui demandent aux habitants tous les renseignements nécessaires ; ils obtiennent d'autant mieux ces renseignements, qu'étant habitués à ce travail, ils savent la forme même à donner à leurs questions pour éviter d'interminables palabres.

Les autorités communales jouent encore un rôle important dans l'immatriculation pour les investigations de terrain, l'identification des habitants et les mesures de publicité ; mais elles peuvent convenablement remplir ce rôle qui n'exige plus, comme en 1912, des capacités spéciales.

Enfin, l'arrêté du 8 mai 1931 a le grand mérite d'avoir tracé une procédure précise, en énonçant un *grand-nombre de définitions* et en entrant dans les *détails d'exécution* qui facilitent beaucoup son application dans toutes ses phases. Particulièrement utiles en ce qui concerne les propositions que peut faire la commission administrative et les règles d'attribution des parcelles, ces détails permettent l'unité de procédure dans toute l'étendue du royaume ; nous en verrons plus loin toute l'utilité, par le simple examen des inconvénients que présente, pour les terrains des centres, l'absence d'un texte analogue.

Il faut signaler, cependant, plusieurs points de détails qui peuvent attirer l'attention critique :

L'article 44 subordonne la qualité de possesseur non seu-

lement à une jouissance de plus de cinq années, mais à la présentation d'un nombre correspondant de reçus d'impôts. Cette exigence est excellente, en principe, puisque le reçu d'impôt, relatif à une parcelle, fait la preuve de la publicité de la possession exigée par le Code Civil ; mais elle se heurte, en pratique, à l'habitude des mékhums de délivrer un reçu global, au moment de la perception de l'impôt, ne mentionnant pas le détail des parcelles.

En second lieu, une précision peut-être insuffisante a été apportée à la rédaction de l'article 70 : « Le conjoint survivant, lorsqu'il est chef de famille, est inscrit en cette qualité pour les parcelles composant la communauté dissoute ainsi que pour les parcelles appartenant en propre au conjoint prédécédé ». Il s'agit là, d'une inscription en qualité de conjoint survivant et non pas en qualité de propriétaire, comme le pense M. Morizon (1) ; nous ignorons si une telle interprétation erronée a pu être faite quelques fois, mais ce n'est pas celle que nous avons vu donner à cet article. Sur les procès-verbaux de bornage, de même que sur les documents ultérieurement établis, l'inscription du nom des possesseurs ou propriétaires est faite de façon toute différente selon qu'il s'agit de biens propres à l'un des époux vivant ou déjà décédé, ou de biens faisant partie d'une communauté existante, ou déjà dissoute (2).

Par contre, c'est par suite d'une véritable erreur qu'il est question dans le deuxième paragraphe de l'article 65,

(1) *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, p. 178.

(2) D'après les instructions du Cadastre, dans le cas particulier du prédécès de la femme, les biens de la communauté dissoute sont inscrits au nom de : X... et ng. Y... (son épouse décédée), et les biens propres au mari survivant, au nom de X..., veuf de ng. Y... ; tandis que l'inscription de propres à l'épouse prédécédée prend la forme : les Héritiers de ng. Y..., épouse décédée de X...

d'une autorisation qui aurait été nécessaire aux étrangers, pour acquérir des biens ruraux entre le 24 octobre 1926 et le 13 juillet 1929 : les concessions rurales étaient, à cette époque, déjà interdites aux étrangers, mais il leur était encore possible, sans aucune autorisation, d'acquérir d'un précédent propriétaire.

Il ne semble pas, enfin, que la possibilité donnée aux Français, par l'article 65 (1), de se faire accorder par immatriculation, comme les Cambodgiens, les parcelles qu'ils possèdent sans titre depuis plus de cinq ans, crée un risque sérieux de les détourner de la procédure des concessions et du contrôle foncier qu'elle implique (2). Il ne leur serait possible en effet d'obtenir, de cette façon, que des parcelles de moins de dix hectares chacune, et toute tentative de groupement de telles parcelles, au détriment des indigènes, apparaîtrait au cours de l'immatriculation.

Il eût d'ailleurs été logique que cet accès à la propriété, par la possession de plus de cinq ans, ne soit pas permis aux Français, puisque rien de pareil à cette prescription acquisitive abrégée de la loi cambodgienne n'existe en droit français ; c'est pourtant, sans aucun doute, encore la loi française qui s'applique à eux en terrains non immatriculés.

Tel est le système d'immatriculation rurale institué en 1931, qui a permis, comme nous le verrons, l'extension

(1) Doivent être inscrites aux noms de leurs propriétaires... 4° les parcelles entièrement cultivées, d'une superficie n'excédant pas dix hectares, n'ayant fait l'objet d'aucun titre provisoire, mais dont l'occupation s'est poursuivie de façon continue pendant plus de cinq ans, sous réserve que l'occupant actuel ne soit pas de statut personnel étranger ».

D'autre part, on a vu plus haut que « sont de statut personnel étranger tous ceux qui ne sont ni citoyens, ni sujets, ni protégés français ».

(2) Morizon, *op. cit.*, p. 177.

très rapide de la nouvelle organisation foncière au Cambodge.

B. — L'immatriculation dans les centres urbains et ruraux.

Quoique la question foncière rurale soit, de beaucoup, la plus importante au point de vue économique, et quoique sa solution constitue plutôt le droit commun, dont le problème foncier urbain ne présente qu'un aspect particulier, il n'y a cependant qu'une propriété foncière au Cambodge.

La garantie, que le régime de la conservation cadastrale devait procurer à cette propriété foncière unique, était d'autant plus utile dans les centres, que la propriété bâtie y avait pris plus d'importance. C'est pourquoi, l'immatriculation dut s'étendre aux centres en même temps qu'aux khums.

En l'absence d'un texte qui, parallèlement à l'arrêté du 8 mai 1931, aurait explicitement prévu le processus d'immatriculation dans les centres, d'assez nombreuses dispositions de cet arrêté ne pouvaient être transposées.

Si, en principe, les fonctions de la commission de bornage, prévues pour l'immatriculation dans les khums, et qui consistent essentiellement en des constatations consignées sur le procès-verbal de bornage, peuvent rester les mêmes au cours d'une immatriculation dans un centre, il en est tout autrement des fonctions de la commission administrative. En raison de son intérêt, c'est sur ce dernier point seulement que nous insisterons.

Le principe des aliénations, toujours onéreuses dans les centres, et les formalités prévues conformément à l'arrêté du Gouverneur Général du 3 juillet 1931, s'opposent de façon absolue à des propositions d'attributions aux possesseurs, faites par la commission administrative. Contraire-

ment à ce qui a lieu en terrains ruraux, *il est impossible, dans les centres, de devenir propriétaire par immatriculation*, mais seulement, au contraire, en se conformant aux textes sur les concessions urbaines.

Donc, la commission administrative complète les opérations de la commission de bornage, et ne peut que constater le maintien au domaine des parcelles même occupées, mais non encore aliénées, et le maintien entre les mains de ceux qui les ont acquises, par des actes reconnus valables, des parcelles définitivement sorties du domaine.

En résumé, à défaut de tout pouvoir d'attribution, le rôle de la *commission administrative*, dans les centres, ne peut être que de proposer la *fixation de la condition juridique de chaque parcelle*, conformément aux titres qui lui ont été présentés et dont elle a reconnu la validité.

Mais cependant, en l'absence d'un texte aux dispositions détaillées et spéciales, certaines commissions administratives n'ont pas toujours compris ainsi leur rôle ; il en est résulté que des parcelles ont eu leur condition juridique non précisée par immatriculation. Cette erreur a nécessité, soit un rectificatif pour chacune des parcelles en question, quand elle a été reconnue assez tôt, soit, dans le cas contraire, une nouvelle immatriculation limitée aux parcelles intéressées. Ceci montre tout l'avantage que peut présenter, dans l'organisation foncière, un texte précis, détaillé, essayant même de prévoir des cas d'espèce, comme l'arrêté du 8 mai 1931.

L'impossibilité de devenir propriétaire dans les centres, autrement que par concessions onéreuses, appelle d'ailleurs d'autres remarques. Elle limite le champ d'application de la possession immobilière dont les effets sont prévus par les articles 723 et 724 du Code civil (1) ; elle donne, par suite,

(1) Voir ci-dessus, p. 213.

une grande importance à la date de l'érection de toute agglomération en centre urbain ou rural. En effet, tandis que le possesseur, devenu propriétaire gratuitement par immatriculation rurale, conserve naturellement sa parcelle si la fixation du périmètre du centre est postérieure à l'immatriculation, il ne peut acquérir qu'à titre onéreux, si l'érection en centre urbain ou rural est antérieure à l'immatriculation.

Ce sont là les points essentiels qu'il convenait de dégager sur l'immatriculation dans les centres urbains et ruraux. Ces travaux à l'origine, qu'ils aient lieu en terrains ruraux où dans les centres, prennent fin par la confection des documents servant de base à l'organisation foncière.

§ 3. — *Les documents fonciers.*

Indépendamment des certificats d'immatriculation constituant titres de propriété, les *documents fondamentaux* sont, d'une part, les *plans parcellaires*, qui donnent la détermination physique de toutes les parcelles comprises dans le périmètre immatriculé, et d'autre part, les *matrices cadastrales*, qui en donnent l'identité juridique.

Ces matrices sont établies au bureau central du cadastre, dès que le procès-verbal de bornage correspondant a été rendu exécutoire. Leur définition, donnée pour les khums, peut être transposée pour les centres : ce sont des registres « où sont inscrites toutes les terres cadastrées sises sur le territoire du khum, avec désignation des personnes auxquelles elles appartiennent et indication des mentions relatives à la constitution, aux modifications, aux transmissions et à l'extinction des droits réels intéressant les dites terres. » (Art. 1^{er} de l'arrêté du 8 mai 1934).

Toutes les parcelles du plan figurent sur la matrice, dans l'ordre de numérotage qui leur a été donné sur les diffé-

rentes feuilles du parcellaire. Matériellement, les matrices sont des registres dont les pages numérotées présentent des cases successives, dont chacune est réservée à une parcelle.

Pour chaque parcelle, les indications portées sur la matrice sont les suivantes :

a) Le numéro matricule, qui est celui de la case utilisée, les numéros de plan et de feuille, et celui du folio personnel du propriétaire inscrit ;

b) La description de la parcelle, comprenant :

la nature de culture,

les abornements, donnés par les numéros des parcelles contiguës,

et la superficie, avec indication, dans les centres, du détail des constructions ;

c) L'état-civil du propriétaire, comportant ses noms et prénoms et, s'il est marié, le nom de son conjoint,

les date approximative et lieu de naissance du propriétaire, sa filiation et sa nationalité ;

d) L'inscription des droits réels :

Une première colonne est réservée à l'origine de la propriété et aux actes translatifs, déclaratifs, ou modificatifs de propriété, et une seconde à l'inscription des charges grevant l'immeuble (nantissement, hypothèque, faculté de rachat, servitudes, usufruit, inaliénabilité) et à la radiation de ces mêmes charges ;

e) Enfin, une dernière colonne est destinée à toutes observations utiles, et notamment au visa des erreurs matérielles.

Ainsi conçues, les *matrices* sont rédigées exclusivement en langue française et en double exemplaire, dont l'un pour le bureau de Conservation cadastrale situé au chef-lieu de la province dont dépend le khum ou le centre conservé, et l'autre pour la Conservation centrale de Phnom-Penh.

Quant aux certificats d'immatriculation, qui constituent le titre de propriété de chaque parcelle (1), remis au propriétaire contre paiement de la taxe indiquée ci-dessous, ils reproduisent toutes les inscriptions faites sur la matrice pour la parcelle intéressée, dont ils fournissent, en outre, le plan extrait du parcellaire.

Cependant, pour accroître l'intérêt subjectif que peut susciter, chez la plupart de leurs titulaires, la détention des certificats d'immatriculation, on porte maintenant sur ceux-ci, à titre de renseignement, en langue cambodgienne, les nom et prénom du propriétaire, la superficie et le numéro matricule, auxquels s'ajoutent, dans les terrains ruraux, le nom donné à la parcelle et celui du phum (2) où elle se trouve.

Parallèlement à la confection des matrices et certificats, on établit, pour chaque khum ou centre, un *répertoire alphabétique* de tous les propriétaires inscrits aux matrices avec, en regard, la liste de leurs parcelles.

Ainsi se trouvent terminées les opérations, à l'origine, de l'organisation foncière.

*
* *

En résumé, l'ensemble des opérations exposées, d'ordre technique et d'ordre administratif ou juridique, a réussi à concilier les exigences techniques avec une exécution rapide et économique des travaux.

L'immatriculation ainsi conçue est exécutée, sous la direction d'ingénieurs-géomètres du Cadastre, par des groupes

(1) Les certificats ne sont établis que pour les parcelles appropriées, en raison de l'inutilité que présenteraient de pareils titres pour les parcelles domaniales.

(2) Division du khum, ou hameau.

d'immatriculation comprenant chacun un agent technique, un arpenteur du Cadastre et cinq arpenteurs journaliers.

Le rendement varie en raison inverse du nombre des complétages à faire à la planchette pour lever les limites de parcelles non décelées par les photographies aériennes. Le nombre de parcelles immatriculées par mois de 22 jours de travail de terrain, et par arpenteur, varie de 2.420 à 1.750 ou à 1.000, selon que les complétages à faire ont été nuls, ou ont porté sur 7 % ou 25 % des parcelles immatriculées. Lorsque les khums entrent en conservation, c'est-à-dire après que tous les documents ont été établis et les résultats publiés, le *prix de revient moyen global* se fixe à une piastre à l'hectare, dont 55 cents environ pour les opérations techniques et 45 pour les opérations administratives et juridiques.

La rétribution de ces travaux est perçue sous forme de prix de vente des certificats d'immatriculation, établis pour toutes les parcelles appropriées. Fixée à 40 cents par parcelle de rizière, à 1 piastre 20 cents par parcelle de terrain de cultures, et variable de 50 cents à 15 piastres, d'après le nombre de pieds, par parcelle de poivrières, cette rétribution est, dans les centres urbains ou ruraux, de 5 piastres 50 cents ou de 2 piastres, par parcelle, selon qu'il s'agit de terrains bâtis ou non bâtis (1).

Mise au point après une période nécessaire d'expérimentation, la méthode d'immatriculation, qui vient d'être décrite, fonctionne depuis 1933 au Cambodge et elle a donné toute satisfaction. Au 30 juin 1936, les travaux qu'elle a permis d'effectuer se répartissaient ainsi :

(1) Les ventes des certificats d'immatriculation étant l'une des manifestations de l'éducation foncière seront examinées au chapitre suivant dans les travaux de conservation.

	Parcelles immatriculées	Nombre d'hectares correspondants
Période d'essai 1928 à 1933	354.117 (1)	397.000 (1)
Campagne 1933-1934	62.000	73.000
(dans la province de Kampot)		
Campagne 1934-1935	80.978	91.000
(dans la province de Kampot)		
Campagne 1935-1936	75.586	44.700
(dans la province de Kandal)		

Soit une cadence moyenne annuelle de 71.600 parcelles immatriculées, s'étendant sur une superficie de 75.800 hectares.

Pour éviter la dispersion des efforts, un programme général de cadastrage, province par province, a été établi. Approuvé en novembre 1934, ce programme, qui fixe l'ordre successif, détermine aussi, dans chaque province, les zones à cadastrer. C'est ainsi que, depuis 1934, les travaux, faits successivement dans Kampot et Kandal, sont en cours actuellement dans Kompong-Cham et se poursuivront dans l'ordre suivant : Battambang, Takéo, Prey-veng, Svay-Rieng etc... Tels sont les résultats fournis par les opérations à l'origine, résultats qui seraient bientôt devenus inexacts et périmés, sans l'intervention d'un organisme prévu pour leur tenue à jour.

(1) Ces résultats se répartissent dans six provinces différentes.

CHAPITRE II

La tenue à jour du travail effectué : La Conservation cadastrale.

Après que l'immatriculation a recensé, à un moment donné, toutes les terres situées à l'intérieur d'un périmètre bien déterminé, et après qu'elle a fixé et enregistré, à ce même moment, la condition juridique de chacune des parcelles examinées, la tenue à jour constante de toutes les modifications matérielles ou juridiques, pouvant, par la suite, affecter les parcelles immatriculées, a nécessité la création de la Conservation cadastrale.

Le principe de conservations foncières résidentielles, confiées aux Chefs de provinces par l'arrêté local du 31 décembre 1926, conformément à une ordonnance royale de même date, fut abandonné par l'arrêté du 7 février 1930, qui remettait au Service du Cadastre la tenue à jour des plans et matrices. Ce rôle de géomètres conservateurs est d'ailleurs confirmé par l'arrêté du 8 mai 1931 et précisé, dans ses détails d'exécution, par des instructions successives du Chef du Service du Cadastre, approuvées par le Résident Supérieur.

Enfin, un arrêté du Gouverneur Général du 19 juillet 1934 « considérant qu'il importe, en vue de l'établissement du régime foncier prévu par le décret du 21 juillet 1925, de conserver les plans et matrices présentement dressés par le Service du Cadastre, et de les tenir à jour par rapport aux mutations et modifications des droits réels portant sur les parcelles et intervenues après qu'elles furent cadastrées ;

qu'il y a lieu, en outre, à défaut de livre foncier, d'assurer dès à présent, par des mentions appropriées figurant sur les matrices cadastrales, la publicité des droits réels immobiliers concernant les parcelles cadastrées », définissait le *caractère transitoire*, la portée et le fonctionnement de l'organisation foncière qu'il consacrait. Il énonçait, notamment, dans son article premier : « Au Cambodge, à titre transitoire..... il est institué un service permettant, au moyen des formalités ci-après décrites, la mise à jour des matrices cadastrales et la publicité des droits réels immobiliers portant sur les parcelles cadastrées. Ce service pourra fournir à tous intéressés, et à *titre de simple renseignement*, des extraits ou des copies des documents qu'il aura établis et tenus ».

C'est donc une organisation foncière destinée à faire place, plus tard, à celle prévue par le décret de 1925, qui fonctionne maintenant au Cambodge. Mais elle n'entre en jeu qu'après que des textes, émanant des autorités françaises et cambodgiennes, ont soumis à ce nouveau régime le khum ou le centre intéressé.

Outre les plans, matrices, certificats d'immatriculation et répertoires des propriétaires (1) précédemment établis, la Conservation cadastrale doit posséder d'autres documents tels que procès-verbal de délimitation intercommunale, documents techniques de lever, tirages de plans parcellaires, etc... Enfin, la conservation du domaine, qui rentre dans ses attributions, exige la rédaction d'un état, dit « Sommier du

(1) L'un des exemplaires de ce répertoire, sur lequel ont été portés les prix des certificats d'immatriculation correspondants à chacun des immeubles appropriés; sert de répertoire de recouvrement, donnant, pour chaque propriétaire, le détail et la somme globale dont il se trouve redevable.

domaine », comprenant tous les immeubles faisant partie du domaine privé.

Ce sont donc des agents du Cadastre qui assurent la marche de la conservation cadastrale, sous la direction technique du Chef du Service du Cadastre, et sous l'autorité du Résident, dans chacune des provinces où est installé un bureau de conservation. De plus cette organisation foncière a été complétée, au point de vue personnel, par la création d'un corps d'arpenteurs-conservateurs cambodgiens assermentés, placés sous les ordres des conservateurs des plans ou matrices.

Les opérations exécutées par la Conservation cadastrale relèvent d'idées *administratives et juridiques, sociologiques et enfin techniques*. Mais, contrairement à ce qui a lieu au cours de l'immatriculation, comme les travaux de bornage et de lever de plans ne sont, dans la conservation, que l'accessoire des opérations administratives et juridiques, nous étudierons d'abord ces dernières, puis les opérations techniques et enfin les opérations d'ordre sociologique, qui les dominent toutes deux et doivent s'exercer dans toutes les manifestations de l'organisation foncière.

SECTION I.

LES OPÉRATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES.

Ces opérations nombreuses et variées concernent :

la vérification des actes présentés en vue de leur inscription ;

l'inscription sur les documents de tous les actes reconnus réguliers ;

la publicité et la délivrance d'extraits ;

la conservation du domaine ;

et l'immatriculation complémentaire.

§ 1^{er}. — *La vérification des actes.*

Ce n'est que sur la présentation d'un acte administratif, judiciaire ou conventionnel, que des inscriptions peuvent être faites aux matrices, telles qu'elles ont été établies à l'origine conformément au procès-verbal de bornage. En conséquence, « tout acte comportant constitution, reconnaissance, modification, translation ou suppression de droits réels immobiliers sur des parcelles cadastrées, doit être notifié au service de la Conservation cadastrale » (1).

Pour le fonctionnement même du système, le conservateur se trouve appelé à connaître de la régularité des actes qui lui sont présentés. A la suite de cet examen, qui porte sur la forme et sur le fond, ce fonctionnaire doit surseoir à l'inscription de tout acte incomplet, erroné, irrégulier ou frauduleux.

Quant à la forme à donner aux actes, il est utile de rappeler que le Code civil cambodgien a soumis ceux qui concernent les droits réels immobiliers, à la formalité de la certification par le mékhum du khum où sont situés les immeubles intéressés ; c'est, en d'autres termes, l'authenticité exigée en matière cambodgienne (2). La certification donnant droit à la perception d'une taxe de une piastre, à la charge des parties, au profit du mékhum, implique de

(1) Arrêté du Gouverneur Général du 19 juillet 1934, art. 2, premier alinéa.

(2) L'ordonnance royale du 20 août 1934 a d'ailleurs précisé la portée de la certification, qui consistait, d'après le Code, en une transcription intégrale de l'acte immobilier sur le registre ; elle en a fait, comme nous l'avons vu plus haut, une mesure de publicité par la possibilité d'obtenir consultation gratuite des registres des actes certifiés, ou de se faire délivrer, contre paiement d'une taxe, une copie certifiée conforme des mentions qui y figurent. Or, la tenue de ces registres qui n'avait pas jusqu'alors été assurée, a été précisée par une circulaire du 29 avril 1936 du Résident Supérieur, qui témoigne de la difficulté d'une publicité assurée par des documents tenus par les mékhums et qui montre toute l'utilité d'une éducation foncière dont nous aurons à parler longuement ci-après.

la part de ce dernier une responsabilité civile et pénale :
« Les certificateurs sont responsables de l'identité, de la capacité, de la comparution des personnes, de la liberté du consentement des souscripteurs et de la production du certificat d'immatriculation des parcelles » (1).

Tels doivent être les actes passés en la forme cambodgienne, pour lesquels il y a lieu de vérifier la compétence du certificateur.

Cependant, l'organisation actuelle a laissé la possibilité de faire inscrire des actes ni certifiés, ni authentiques, car l'arrêté du 19 juillet 1934, comme celui du 7 février 1930, n'a imposé qu'une formalité indispensable, l'enregistrement (2), qui, pour les actes cambodgiens, se superpose à la certification.

Indépendamment de ces formalités, le conservateur doit différer l'inscription sur les matrices, toutes les fois que les parcelles faisant l'objet d'un acte ou d'une décision de justice ne sont pas indiquées par leur désignation cadastrale, et toutes les fois que les certificats d'immatriculation correspondants ne lui sont pas présentés, en même temps que l'acte ou la décision judiciaire à inscrire.

Il doit, de plus, s'assurer que les actes conventionnels contiennent notamment : l'identité complète des parties, la qualité en laquelle elles agissent, la signature ou l'empreinte

(1) Instruction aux mékhums, du Résident Supérieur, du 20 septembre 1931, où il est précisé : « Toute indication volontairement fausse entraîne application des dispositions de l'art. 258 du Code Pénal, relatives aux faux en écriture publique. Les indications fausses par suite d'erreurs, de négligence, ou de défaut de contrôle, engagent la responsabilité pécuniaire personnelle du certificateur à l'égard de toute personne lésée.... Ils (les certificateurs) sont également responsables du versement des espèces lorsqu'il est indiqué dans l'acte qu'elles furent remises en leur présence ».

(2) Seuls, échappent sous certaines conditions à l'enregistrement, les actes de nantissement conclus au profit des Caisses indigènes de crédit agricole mutuel.

des personnes dont l'assistance est nécessaire pour la validité de l'acte, les clauses d'emploi ou de remploi s'il y a lieu, les indications de lieu et de date de l'acte, la nature exacte de la transaction et, le cas échéant, l'affectation spéciale des parcelles qui en font l'objet, la signature des parties contractantes ou l'apposition de leurs empreintes si elles sont illettrées.

Enfin et surtout, la capacité juridique des parties d'aliéner et d'acquérir doit être vérifiée ; par suite, l'inscription ne peut être faite que si le cédant est bien, d'après la matrice, le titulaire des droits qu'il désire aliéner.

Des imprimés, établis en langues française et cambodgienne pour les actes couramment passés par les indigènes, prévoient les différentes mentions à porter sur ces actes ; nous verrons dans l'éducation foncière comment l'aide apportée aux usagers, pour utiliser ces imprimés, contribue à assurer la régularité des actes.

En présence d'irrégularités auxquelles il peut être remédié, le conservateur doit, suivant les cas, exiger un nouvel acte ou un simple rectificatif ; mais, en présence d'irrégularités plus graves, et surtout d'actes frauduleux, il en réfère au Résident, qui, le cas échéant, avertit la justice s'il le juge nécessaire.

Si au contraire l'acte est régulier, il doit donner lieu de suite à inscription.

§ 2. — *L'inscription aux documents fonciers.*

Cette inscription sur la matrice est faite en langue française, datée et visée par le conservateur. Elle prend une forme analytique, mentionnant sommairement l'acte qui l'a provoquée, et elle est immédiatement suivie d'une inscription identique sur le certificat d'immatriculation.

Enfin, en cas de mutation de propriété, elle s'accompagne d'une inscription au nom du nouvel acquéreur sur le répertoire alphabétique des propriétaires.

Mais, si la mutation ou la charge nouvelle ne porte que sur une partie de la parcelle intéressée, l'inscription nécessite un démembrement. Il en résulte la création sur le plan d'une ou plusieurs parcelles nouvelles, issues de la même parcelle primitive, donnant lieu, sur la matrice, à l'ouverture de cases correspondant à chacune d'elles et à l'établissement de nouveaux certificats d'immatriculation (1).

Contrairement au système Torrens qui subordonne, même entre les parties, la validité des transactions immobilières à l'inscription au registre foncier, le système actuel n'a donné qu'une *force probante relative* aux inscriptions faites sur les matrices. Ce principe, énoncé déjà par le Code civil cambodgien (2), a été précisé plus récemment en ces termes par l'arrêté du 19 juillet 1934 : « Ce service (la Conservation cadastrale) pourra fournir à tous intéressés et à titre de simples renseignements, des extraits ou des copies des documents qu'il aura établis et tenus ».

C'est donc une force probante limitée et *faisant foi jusqu'à preuve du contraire* seulement que présentent les inscriptions faites sur les matrices. Ces inscriptions sont d'ailleurs corroborées par un dossier de tous les actes administratifs, judiciaires ou conventionnels qui les ont provoquées (3).

(1) Toute erreur matérielle commise sur la matrice ou sur le certificat est rectifiée par le conservateur, soit d'office, soit sur la demande des intéressés.

(2) « En matière immobilière, la translation des droits du vendeur n'est opposable aux tiers qu'à dater de la certification de l'acte de vente, de son enregistrement et de son inscription sur les registres d'immatriculation ou sur le livre foncier » (art. 1038).

(3) Ce dossier fait obligatoirement partie des documents de chaque con-

Cette *valeur probante non absolue* résulte du caractère du régime actuel qui, en même temps que transitoire, est un *régime d'initiation foncière* devant poursuivre, avant tout, l'éducation de la masse des petits propriétaires. Elle est seule compatible avec l'absence d'un fonds d'assurance destiné à indemniser les propriétaires lésés par suite d'erreurs dans la tenue des livres fonciers.

Cependant, pour éviter le risque de laisser subsister des mutations et des charges non inscrites, un arrêté du Résident Supérieur et une ordonnance royale, pris respectivement le 7 juin et le 17 juillet 1934, ont puni des peines de simple police ceux qui s'abstiennent ou refusent de déclarer au bureau de Conservation cadastrale, non seulement les parcelles du domaine qu'ils occupent ou font occuper, mais aussi « celles qui font l'objet d'un acte comportant constitution, reconnaissance, modification, suppression, translation de droits réels immobiliers, lorsque les parcelles sont situées dans le territoire où la conservation cadastrale est établie ».

Cette obligation générale a d'ailleurs été aussi énoncée par l'arrêté du Gouverneur Général du 19 juillet 1934 qui spécifie de plus que « ... les greffiers, receveurs de l'enregistrement, notaires, et certificateurs doivent transmettre une copie ou un extrait des actes ou des décisions de justice, au bureau de Conservation cadastrale du lieu de la situation des immeubles.

« Les copies ou extraits, certifiés conformes établis sur papier libre, doivent être adressés dans le délai d'un mois,

servation cadastrale; il est constitué par un exemplaire, une copie ou un extrait de chacun des actes conventionnels et par une copie ou un extrait de chacun des actes administratifs ou judiciaires qui ont donné lieu à inscription.

à dater du jour où l'acte a été dressé ou enregistré ou à dater du jour où la décision de justice est devenue définitive ».

Enfin, l'intervention obligatoire du mékhum dans la passation de tout acte immobilier, et surtout la présence sur le terrain des agents de la Conservation cadastrale, contribuent à éviter les mutations et charges occultes.

Les *inscriptions* sur les documents tenus par la Conservation cadastrale sont *faites gratuitement*, de sorte que les frais qui incombent aux intéressés se réduisent : à la taxe de certification d'acte fixée à une piastre, à un droit de timbre de 30 à 60 cents selon le format employé, et aux frais d'enregistrement variant de 1,20 % à 6,60 % suivant la nature du contrat passé. Cependant, tout acte nécessitant un démembrement de parcelle occasionne, en outre, l'achat du ou des nouveaux certificats, et des frais de démembrements cadastraux que nous examinerons lors des opérations techniques.

Enfin, dernier point à signaler concernant l'inscription des actes : chaque conservateur adresse à la fin de chaque mois à la Conservation centrale, à Phnom-Penh, un état de toutes les mutations ou modifications de droits réels inscrites pendant le mois sur ses matrices, afin de permettre la mise à jour du jeu de matrices déposées au bureau central du Cadastre. Cet état est accompagné de calques destinés à reporter sur les tirages des plans toutes les modifications consécutives aux inscriptions faites sur les matrices (1).

(1) Cette procédure, employée pour la mise à jour des documents fonciers au Cambodge, présente un progrès très appréciable sur la méthode de mise à jour des matrices cadastrales en France, méthode longue qui semble inutilement compliquée.

En France, en effet, le rédacteur de l'acte — le notaire habituellement — doit déposer à l'enregistrement, en même temps qu'il fait enregistrer son acte, un extrait translatif contenant : la désignation cadastrale des parcelles mutées, le nom des parties et la nature de l'acte. Après vérification,

Ceci nous amène à examiner la résultante des opérations précédentes : la publicité.

§ 3. — *La publicité et la délivrance d'extraits.*

Une *large publicité* est assurée par l'organisation foncière : « Des extraits des plans et matrices sont fournis, suivant les tarifs en vigueur, par le service de la Conservation cadastrale à toute personne qui en requiert la délivrance » (Arrêté du 19 juillet 1934, article 11). Deux arrêtés du Résident Supérieur, du 17 juillet 1934, ont fixé le montant des rétributions à percevoir, d'une part pour la délivrance des extraits de plans et matrices et des copies de procès-verbaux de bornage, et d'autre part, en cas de perte, pour la délivrance de duplicata de certificats d'immatriculation après les publications nécessaires à l'annulation des originaux.

Ce sont les plans originaux et les matrices, conservés dans les provinces, qui sont utilisés pour délivrer les extraits destinés à la publicité.

cet extrait est transmis par le receveur de l'Enregistrement au contrôleur des Contributions Directes, qui le transmet à son tour au percepteur. Ce dernier, au cours de ses tournées dans les communes, confronté, avec les copies de matrices qui s'y trouvent, l'extrait translatif en question et rédige les feuilles de mutation roses ou blanches selon qu'il s'agit de propriétés bâties ou non bâties. Ces feuilles de mutation sont envoyées par le percepteur au contrôleur qui les vérifie au cours de sa tournée annuelle. Enfin, cette vérification du contrôleur est refaite au deuxième degré par la direction des Contributions Directes, et ce n'est qu'après cette cascade de vérifications que les mutations sont appliquées à la direction sur les minutes des matrices, et que cette opération est faite, dans les communes, par le travail des auxiliaires qui sont sous la dépendance du Contrôleur.

Au lieu de rédiger deux documents intermédiaires qui semblent inutiles — actes translatifs et feuilles de mutations — et entraînent des risques d'erreur de copie, il serait plus simple de faire muter les parcelles directement par le rédacteur de l'acte, sous sa responsabilité de notaire, et de mettre à jour ensuite les minutes de la direction au vu des matrices des communes. Contrairement à ce qui se passe en France, où la mise à jour des matrices n'est faite parfois que 2 ans après la passation de l'acte, l'inscription faite au Cambodge, directement par le conservateur, présente un sérieux avantage de simplicité et de rapidité.

Quant à la difficulté née de la double publicité faite par les matrices cadastrales et par les registres hypothécaires, nous avons vu plus haut que la jurisprudence accorde la priorité aux détenteurs de droits réels, ayant les premiers rendu leurs transactions opposables aux tiers, quelle que soit la méthode de publicité employée (1).

La publicité assurée par le nouveau régime foncier est encore élargie, en ce qui concerne les plans, par une consultation visuelle et gratuite accordée au public dans les bureaux de la Conservation, sous la seule réserve qu'aucune cote ne soit prise. Par contre, la même faculté n'est pas accordée pour les matrices et leur consultation reste interdite, sauf aux autorités administratives et judiciaires et aux directeurs des caisses provinciales du crédit agricole mutuel.

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, le répertoire alphabétique des propriétaires ne constitue pas un mode de publicité personnelle, mais un document auxiliaire d'ordre intérieur qui facilite les recherches et renseigne sur la situation de chaque propriétaire.

Enfin, comme les khums et centres ne sont soumis à l'organisation foncière qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux du cadastre, un tableau est affiché dans chaque province, notamment au bureau de la Résidence et

(1) Dans son arrêt du 23 avril 1928, rendu dans une affaire relative à la dualité de publicité en Cochinchine, la Cour de Cassation s'est prononcée dans les termes suivants : « Attendu que, lorsqu'un propriétaire vend son immeuble successivement à 2 personnes, c'est celle qui a fait transcrire la première son acte d'acquisition, qu'il s'agisse, suivant les cas et concurremment, d'inscriptions au diabô ou au bureau français de la conservation des hypothèques, qui doit être préférée à l'autre, alors même que cette dernière aurait acquis l'immeuble antérieurement. » (Convendapouelle contre Veuve Pham-van-Cu) *Recueil de Législation, Doctrine et Jurisprudence coloniales*, Dareste, année 1928, 3^e partie, p. 210.

Voir ci-dessus, p. 187, la jurisprudence citée dans le même sens.

au Tribunal, pour indiquer aux habitants quels sont, dans la province, les territoires soumis à la conservation.

Telles sont les opérations administratives et juridiques de la compétence exclusive du conservateur. Parmi ces opérations, il reste à examiner celles où interviennent activement d'autres agents dont il convient de préciser les attributions.

§ 4. — *La conservation du domaine.*

Sous les ordres des Résidents chefs de province, délégués eux-mêmes du Résident Supérieur, chef de l'Administration locale, le personnel de la Conservation cadastrale exécute des opérations se rapportant à la conservation du domaine.

Le conservateur des plans et matrices étant, dans ces travaux, aidé par les arpenteurs-conservateurs, il importe de préciser que ces derniers ne sont que des commissionnaires du conservateur, des agents de renseignements et d'information.

Les opérations à l'origine ayant eu pour résultat de fixer la condition juridique de chacune des parcelles immatriculées et de recenser, en particulier, toutes celles qui font partie du domaine privé — sur certaines desquelles des occupations ont été constatées — il importe que le service foncier assure et garantisse sur ces parcelles, comme sur celles devenues des propriétés individuelles, les droits de leur propriétaire. Ce rôle de sauvegarde doit s'exercer, dans les terrains ruraux, sur les parcelles sans affectation spéciale qui font partie du domaine local ; il doit s'exercer dans les mêmes conditions, dans les centres, sur les terrains non encore aliénés qui font partie, selon les textes intervenus, soit du domaine local, soit du domaine du khum dans lequel est compris le centre en question.

Dans tous les cas, un état de ces immeubles domaniaux est dressé conformément aux résultats fournis par le procès-verbal de bornage.

Dans les centres urbains et ruraux, où l'occupation n'est pas susceptible de conduire à la propriété, la conservation du domaine, conformément à un plan de lotissement, consiste à préparer, soit les aliénations domaniales qui seront consenties toujours à titre onéreux, soit les contrats de location de gré à gré des terrains du domaine, soit des permis d'occupation temporaire sur ce domaine.

En terrains ruraux, la conservation a un rôle plus étendu et plus complexe, en raison de la dissémination de toutes les parcelles demeurées au domaine local et des effets de la possession sur ces parcelles ; par suite, c'est sur ce rôle qu'il importe d'insister.

Des peines de simple police ayant été prévues par les textes (1), pour sanctionner toute occupation non déclarée de terrains domaniaux au Cambodge, un contrôle de ces occupations s'imposait. Ce contrôle, qui commence dès la mise en conservation, porte donc sur toutes les parcelles du domaine local libres ou occupées, incultes ou cultivées ; il est assuré par les arpenteurs-conservateurs.

Ces agents assermentés, qui vivent sur le terrain, au milieu des habitants, ont sous leur surveillance un ou plusieurs khums déterminés. Outre leurs fonctions éducatives, leur rôle, dans la conservation du domaine, consiste à *constater les empiètements des habitants sur les terrains domaniaux* et à *les inviter à régulariser* leur situation. Dans ce but, et pour faciliter le contrôle, ils parcourent les khums, munis

(1) Arrêté du Résident Supérieur n° 1420 du 7 juin 1934 et ordonnance royale n° 95 du 17 juillet 1934, rendue exécutoire le 20 juillet 1934.

d'un tirage du plan parcellaire sur lequel, par exemple, les parcelles accordées en propriété individuelle d'une part, et les occupations domaniales déjà régularisées d'autre part, sont teintées de façons différentes, alors que les autres parcelles du domaine restent en blanc.

Le mode de régularisation des occupations varie selon la nationalité des individus en cause.

Tandis que « tout indigène désirant obtenir l'autorisation de cultiver un terrain inoccupé d'une superficie égale ou inférieure à dix hectares, sans se soumettre aux formalités relatives à la délivrance d'un titre de concession ... (1) » peut solliciter un permis de culture, la régularisation par voie de concession est ouverte non seulement aux indigènes, mais aussi aux citoyens, sujets et protégés français quelle que soit la superficie du terrain demandé.

Quant aux étrangers, les restrictions apportées à leurs droits fonciers ne leur permettent plus d'obtenir, en terrains ruraux, que des baux ordinaires ou des *baux emphytéotiques* de trente ans au plus. Ces derniers baux autorisés par une ordonnance royale du 1^{er} mars 1935, et accordés de gré à gré, ont permis, en particulier, de sauvegarder autant que possible les droits que les Chinois, seuls exploitants des poivrières au Cambodge, avaient pu légitimement penser acquérir sur les terres qu'ils cultivaient (2).

(1) Article 62 de l'arrêté du Résident Supérieur du 13 juillet 1929.

(2) En effet, ces Chinois, spécialisés dans la culture du poivre et concentrés dans les provinces de Kampot et de Takéo, où leur installation est plus que séculaire, sont imprégnés de civilisation khmère. Quoiqu'ils aient été, autrefois, assimilés en tous points aux Cambodgiens, non seulement les droits que la coutume traditionnelle reconnaissait à une possession prolongée leur ont été refusés, mais de plus, l'ordonnance royale du 24 octobre 1926 leur a fermé le droit aux concessions.

Il suffit de rappeler qu'en 1935 la production du poivre a été de 2.850.000 kilogs dans la province de Kampot, et de 650.000 kilogs dans celle de Takéo, pour se rendre compte de l'intérêt que présentait, à défaut

En résumé, pour les citoyens, sujets et protégés français, la régularisation d'une occupation domaniale est, en général, une étape vers l'acquisition du droit de propriété, mais il n'en est pas de même pour les étrangers auxquels seuls les baux sont permis.

Ces *régularisations intervenues*, permis de culture, concessions provisoires ou baux, créant au profit de chacun de leurs bénéficiaires une charge sur les parcelles domaniales occupées, doivent faire l'objet d'une *inscription sur la matrice* (1), en même temps que le plan est mis à jour, s'il y a lieu. Mais, en plus de cette inscription commune à toutes les transactions portant sur les droits réels, les baux emphytéotiques sont obligatoirement soumis à la formalité de la transcription au bureau des hypothèques de Phnom-Penh.

Outre ce contrôle matériel exercé sur les parcelles domaniales, la Conservation cadastrale intervient dans la préparation des actes de régularisation, dont la signature relève en général de l'autorité du Résident chef de province. Ce rôle se poursuit par l'inscription, sur les documents fonciers, des régularisations intervenues, et concourt à une dernière opération, l'immatriculation complémentaire.

d'une propriété pleine et entière, l'institution de baux emphytéotiques. Ces baux qui permettent à leurs titulaires les contrats de garantie et la transmission de leurs droits entre vifs ou par décès, sont accordés pour 25 ans et renouvelables.

Dans la seule province de Kampot, sur un total prévu d'environ 1500 baux emphytéotiques, 353 avaient été passés au premier janvier 1937, dont 89 en 1935 et 264 en 1936.

Mais il faut remarquer que tous les Chinois qui avaient eu la précaution d'acquérir leurs terres par concession avant 1926 sont, bien entendu, restés propriétaires au même titre que les nationaux.

(1) Cependant, en ce qui concerne les baux ordinaires, une circulaire du 22 août 1934 du Résident Supérieur, ne prévoit leur inscription que s'ils ont été conclus pour une durée supérieure à trois ans.

§ 5. — *L'immatriculation complémentaire.*

L'arrêté du 13 juillet 1929 ayant prévu que « le permis de culture accompagné des quittances d'impôts de cinq années consécutives, donne à son détenteur des droits identiques à ceux de tous les occupants du sol selon les coutumes traditionnelles du Cambodge » (1), les occupants, titulaires de permis, qui remplissent ces conditions, se trouvent aptes à voir leurs droits consacrés par une propriété pleine, entière et définitive, tout comme ceux qui, au moment de l'immatriculation primitive, justifiaient d'une possession utile de plus de cinq années.

Il est donc du rôle des conservateurs des plans et matrices de provoquer la procédure nécessaire pour arriver à ce résultat, dès que, dans un khum donné, le nombre possible des attributions de parcelles est suffisant pour justifier cette procédure d'ensemble. A cet effet, tous renseignements utiles sont fournis par le sommier du domaine qui indique, en regard de chacune des parcelles domaniales occupées, les noms et états-civils de leurs occupants, la durée de l'occupation, le mode et la date de la régularisation, etc... La procédure à intervenir est encore celle fixée par l'arrêté du 8 mai 1931, mais elle ne porte que sur les parcelles qui avaient été maintenues au domaine et prend le nom d'*immatriculation complémentaire*.

Les propositions sont faites par la commission administrative selon les mêmes règles que pour l'immatriculation initiale ; elles sont suivies des mêmes décisions et approbations. Enfin, toutes les nouvelles attributions donnent lieu à l'inscription de leurs bénéficiaires sur les documents ca-

(1) 2^e alinéa de l'article 64, dont le premier alinéa énonçait que « Les terrains faisant l'objet de ce permis sont portés au rôle de l'impôt le 1^{er} janvier de la seconde année qui suit celle de la délivrance du titre ».

dastraux et à l'établissement et à la vente de nouveaux certificats d'immatriculation.

L'utilité essentielle de *cette procédure* est de fixer le plus tôt possible, par une inscription de propriété, les droits acquis par les possesseurs de parcelles domaniales. Les commissions complémentaires qui concourent à ce résultat fonctionnent chaque année, et dans chaque province, dans les khums où leur réunion est jugée utile. C'est ainsi qu'elles ont donné lieu en 1935 à 2.125 attributions pour 3 des khums les plus importants de la province de Kampot, et en 1936 à 900 attributions environ pour 25 khums de la province de Kandal.

Comme la plupart des occupations consistaient, de la part des cultivateurs, en des empiètements sur de grandes parcelles restées domaniales et incultes, et non pas en occupations individuelles exercées, chacune, sur toute l'étendue d'une parcelle du domaine, les attributions ou reconnaissances de charges au profit des occupants nécessitent, parallèlement aux inscriptions voulues sur la matrice, le tracé de ces nouvelles parcelles sur le plan. Le lever de tous ces empiètements, fait par les arpenteurs-conservateurs, joue donc un rôle assez important dans l'immatriculation complémentaire, et ceci nous amène à examiner l'aspect technique des opérations exécutées par la Conservation cadastrale.

SECTION II.

LES OPÉRATIONS TECHNIQUES.

Les opérations techniques de terrain, de la Conservation cadastrale, sont effectuées par les arpenteurs-conservateurs, dont chacun dispose du matériel nécessaire pour exécuter les

levers topographiques à la planchette. Ces opérations se réduisent à des travaux isolés de bornages particuliers.

La conservation du domaine exige, de la part des arpenteurs-conservateurs, non seulement la constatation de tous les empiètements, mais aussi leur lever en vue de leur régularisation. En effet, quelle que soit la procédure suivie dans ce but, délivrance isolée d'un permis de culture ou d'un bail, ou immatriculation complémentaire, elle exige la connaissance exacte du terrain sur lequel portera cette régularisation.

C'est pourquoi, et bien que leur inscription ne doive être faite sur la matrice et sur le plan-minute qu'après la régularisation, les levés d'empiètements doivent être effectués au fur et à mesure de leur constatation. Ces travaux techniques ne prennent, par suite, jamais l'allure d'une opération d'ensemble.

En plus de travaux de terrain de lotissement ou de partage, que peut exiger la conservation du domaine, et des rectifications de limites reconnues erronées, les arpenteurs-conservateurs doivent encore effectuer les opérations de terrain nécessaires aux démembrements ou partages à faire sur les parcelles appropriées en vertu d'actes ou de décisions de justice. Ces démembrements cadastraux donnent lieu à la perception de taxes relativement élevées (1) qui, s'ajoutant aux frais de certification, de timbre et d'enregistrement des actes, constituent, par l'importance de la somme à payer, un obstacle à la passation d'actes de partage pour les petits propriétaires.

(1) D'après l'arrêté du 17 juillet 1934, le propriétaire de la parcelle primitive doit payer, par parcelle donnant lieu à l'établissement d'un nouveau certificat, 1 piastre pour la première et 50 cents pour les suivantes, tandis que les bénéficiaires des nouvelles parcelles doivent payer 2 piastres par parcelle.

Les opérations techniques peu étendues au cours de la conservation ne sont que l'accessoire, indispensable cependant pour la tenue correcte des documents, des autres opérations dont il reste à voir l'aspect sociologique.

SECTION III.

LES OPÉRATIONS SOCIOLOGIQUES.

La première partie de notre étude a montré comment, dans l'ancien Cambodge, les données du problème foncier avaient engendré une propriété instable et précaire, s'acquiesçant pratiquement par une simple occupation.

Quoique ces idées ne répondent plus aux besoins de la vie économique du Cambodge actuel, nous avons vu comment, de nos jours, par une persistance partielle des facteurs psychologiques d'autrefois, le concept ancien de la propriété foncière avait encore tendance à se manifester malgré la transformation du milieu sociologique. Nous avons vu aussi que, pour une réforme foncière plus encore que pour toute autre, cette même influence psychologique était susceptible de créer des difficultés.

Mais l'organisation de la propriété foncière étant nécessitée par le développement du pays, et essentiellement favorable aux petits cultivateurs inaptes à en comprendre la portée, il était préférable, comme on l'a fait, de l'instituer pour initier à ses bienfaits les habitants non encore évolués, plutôt que d'en laisser dépourvus ceux déjà aptes à en apprécier l'utilité.

Une évolution foncière insuffisante laisse prévoir combien *l'utilité d'une première organisation foncière, à ses débuts, peut échapper à de nombreux propriétaires cambodgiens*. C'est cette difficulté de compréhension qu'exprime

une circulaire (1) sur la conservation du domaine, précisant la marche à suivre « pour nous placer à la portée du cultivateur indigène, dont l'éducation en matière de propriété foncière est entièrement à faire au Cambodge et qui, longtemps encore, ne concevra pas l'intérêt primordial qui s'attache à la reconnaissance officielle et définitive de ses droits d'occupation, appelés dans un avenir prochain à devenir des droits de propriété incontestables par les tiers ».

C'est donc, par l'utilité que peut leur procurer le régime foncier, et, avant tout par une éducation foncière bien comprise, que les habitants arriveront à attacher à l'organisation de la propriété toute l'importance qu'elle mérite. *Cette méthode de persuasion, en activant et en dirigeant chez l'individu l'évolution de l'idée foncière, doit permettre, mieux que toute contrainte, d'assurer l'application de la réglementation nouvelle.*

Les fonctions éducatives occupent une grande place dans les attributions de la Conservation cadastrale : il importe d'examiner successivement les formes que revêt ce rôle sociologique et les conditions nécessaires à son efficacité.

§ 1^{er}. — *Les formes de l'éducation foncière.*

Une forme de cette éducation, dont l'effet utile est immédiat, puisqu'il se traduit par des inscriptions faites sur les documents fonciers, réside dans l'*assistance accordée* par les arpenteurs-conservateurs *aux habitants, dans toutes leurs transactions immobilières*. C'est naturellement en terrains ruraux, où les individus sont moins évolués que dans les centres, que la question présente le plus d'intérêt.

Tout arpenteur-conservateur doit, dans chacun des khums

(1) Circulaire N° 311-a du 22 août 1934 du Résident Supérieur.

soumis à sa surveillance, connaître tout ce qui se passe au point de vue foncier. Ces agents cambodgiens, possédant les éléments indispensables de droit foncier, doivent rechercher toutes les mutations ou constitutions de charges qui n'ont pas été déclarées et conseiller les propriétaires sur les régularisations nécessaires ; ils doivent d'une façon générale les renseigner sur les actes immobiliers, qu'ils désirent passer, ainsi que sur la portée exacte de ces actes. Disposant de formules imprimées en cambodgien et en français, préparées pour les contrats usuels : vente définitive, vente à réméré, nantissement, etc..., ils remplissent, devant les contractants, les espaces laissés en blanc sur ces imprimés, en ayant soin de satisfaire à toutes les conditions de validité, de forme et de fond, exigées.

Cette *assistance* d'un personnel spécialisé auprès des propriétaires est indispensable pour la régularité des actes (1), mais elle n'est pas moins utile et *souvent nécessaire auprès des mékhums* qui doivent procéder à la certification des conventions immobilières. La circulaire du 29 avril 1936 du Résident Supérieur, sur la tenue des registres des actes certifiés, s'exprime, en effet, dans les termes suivants : « ... L'évolution administrative du pays nous a conduit à accroître dans de sérieuses proportions les attributions du mékhum, mais l'esprit de ce fonctionnaire n'a pas suivi le

(1) Il suffit, pour s'en convaincre, de se reporter à la circulaire du 29 avril 1936 du Résident Supérieur relative à la tenue des registres des actes certifiés, qui indique, incidemment, la valeur des renseignements que les propriétaires sont capables de fournir eux-mêmes sur une chose cependant très simple et purement objective, les abornements de leurs parcelles : « Les renseignements fournis par les Cambodgiens relativement à la délimitation de leurs parcelles sont le plus souvent fantaisistes. Tantôt il sera donné comme abornements un sentier de saison sèche, une fermière, une paille, un arbre, toutes choses appelées à disparaître à bref délai, ou bien, une route, un ruisseau situés quelquefois à un kilomètre de là. S'il s'est établi, par suite, des cultures dans l'intervalle, il faut se livrer à des efforts considérables pour identifier le terrain ».

mouvement ; il n'y a donc pas lieu de s'étonner que les charges qui lui sont confiées ne soient pas remplies avec tous les soins désirables... » (1).

Chargés, par suite, de renseigner et d'assister les propriétaires dans la passation de leurs actes, et d'éclairer les notables sur leurs fonctions de certificateurs, les arpenteurs perçoivent en outre les droits d'enregistrement relatifs aux actes passés. Ils remettent ces derniers, après certification, au Conservateur des plans et matrices, en même temps que les sommes perçues et les certificats d'immatriculation des parcelles intéressées.

Le rôle éducatif des arpenteurs-conservateurs se manifeste aussi par des causeries, dont le but est de montrer de façon simple, aux cultivateurs et aux notables du village, l'utilité de la réglementation de la propriété.

Mais l'éducation foncière a lieu encore à un degré plus élevé. Le conservateur doit s'assurer d'abord que ses arpenteurs possèdent les connaissances foncières et les principes de droit suffisants pour s'acquitter convenablement de leur mission, connaissances et principes qu'il complète au besoin. Il doit diriger lui-même et contrôler l'éducation foncière sur tout le territoire relevant de son bureau de conservation. Soit seul, soit avec un représentant français ou cambodgien du Résident, il profite de toutes circonstances où des propriétaires sont rassemblés, pour leur faire comprendre la portée de la publicité et des formalités qui concernent leurs terrains.

(1) Le même texte administratif précise d'ailleurs comment, en général, les mékhums sont incapables de faire un résumé correct des actes qu'ils doivent certifier : « 5° Enfin, le résumé analytique de l'acte constitue pour le mékhum une besogne très délicate et au-dessus de sa compétence ; il fera un résumé fantaisiste encombré de mentions inutiles mais dépourvu des mentions essentielles... »

L'éducation foncière, faite par causeries ou conférences, est particulièrement poussée au cours des tournées de *vente des certificats d'immatriculation*. Ces ventes faites dans les khums, à des dates et à des endroits dont les habitants sont prévenus par les autorités communales, concourent à un double but, financier et sociologique. Le but financier est l'alimentation du « compte spécial des opérations de cadastrage » ouvert dans les écritures du Trésorier-Payeur du Cambodge, qui groupe les opérations financières concernant l'exécution du programme de cadastrage des terres. Le but sociologique est de consacrer, chez tout acheteur de certificat, une première manifestation de soumission volontaire à l'organisation foncière ; car, contrairement à ce que pourrait entraîner une immatriculation obligatoire, *la rétribution due par chaque propriétaire*, sous forme de prix de son titre de propriété, n'est pas perçue par voie de contrainte, ou sur un rôle, comme un impôt, mais *versée librement* par chacun selon sa bonne volonté ou ses disponibilités.

Il n'est donc pas étonnant que les ventes des certificats tiennent une place considérable parmi les opérations confiées au personnel de la Conservation cadastrale (1).

(1) Le prix des certificats d'immatriculation était précédemment, en terrains ruraux, proportionné à la superficie de chaque parcelle à raison de 40 cents à l'hectare de rizfère, mais on a vu plus haut que ce prix est actuellement fixé, par parcelle, (arrêté du Résident Supérieur du 26 février 1935) à raison de 40 cents par parcelle de rizière et 1 piastre 20 par parcelle de terrain de culture.

On a pu, sans doute, reprocher à ce nouveau tarif de ne pas proportionner les frais à payer par le propriétaire à la valeur de sa parcelle. Cependant, au point de vue sociologique, ce tarif représente un progrès sur le précédent, car il a l'avantage d'être compris de tous les propriétaires qui savent, eux-mêmes, à l'avance, et sans surprise possible au moment du paiement, les sommes dont ils sont redevables. Il permet de plus, à ceux qui ont plusieurs parcelles, d'acheter successivement chacun de leurs titres selon leur désir, sans aucune complication de comptabilité de l'agent chargé de la vente.

Pour les poivrières cependant, le même texte a fixé un prix variant de

§ 2. — *Les conditions d'efficacité de l'éducation foncière.*

Le caractère des paysans cambodgiens a conduit à placer auprès d'eux des agents du service foncier, pour les conseiller et les aider dans toutes transactions portant sur leurs terrains. Pour que cette forme d'éducation puisse être efficace, il est nécessaire que ces fonctionnaires soient assez nombreux et qu'ils jouissent d'une autorité suffisante auprès des habitants. Dans ce but, *un appui financier et moral des Résidences est absolument indispensable à la Conservation cadastrale.*

Quoiqu'il ne faille recourir qu'avec beaucoup de discernement aux pénalités prévues par les textes, pour occupations non déclarées du domaine par exemple, quelques rares applications de ces sanctions, en cas de mauvaise volonté flagrante, ne pourraient que faciliter les travaux de la Conservation, et ne contribueraient pas à laisser croire à certains occupants, que c'est un signe de naïveté que de consentir aux dépenses exigées pour un permis de culture.

Par contre, toutes facilités, compatibles avec la bonne marche du service, doivent être accordées aux habitants pour leur permettre de se soumettre aisément à la réglementation foncière.

Il y a lieu de signaler à cet égard — au point de vue individuel — les *incidences financières de l'assujettissement au nouveau régime foncier* :

Un effort financier à l'origine, qui consiste dans le paiement de la redevance afférente à un permis de culture, ou

50 cents à 15 piastres d'après le nombre de pieds, tant que ce nombre ne dépasse pas 2000, au delà le prix reste fixé à 15 piastres. Rappelons que dans les centres urbains et ruraux, les prix par parcelle sont de 5,50 ou de 2 piastres selon qu'il s'agit de terrains bâtis ou non.

Pour la perception de ces taxes, les Conservateurs ont été constitués agents intermédiaires du Trésor.

dans le prix d'un certificat d'immatriculation, contribue à fixer le cultivateur sur les parcelles pour lesquelles il aura fait cette dépense et concourt indirectement au succès de l'organisation foncière.

En sens contraire, les frais de certification, de timbre et d'enregistrement des actes, exigés pour leur inscription sur les documents cadastraux, poussent les petits cultivateurs à se soustraire au contrôle du régime foncier. C'est pourquoi il importe que ces frais, auxquels s'ajoutent souvent des taxes de démembrement, soient fixés suffisamment bas pour rester à la portée de tous les propriétaires et ne pas décourager ceux qui, de leur plein gré, voudraient profiter des garanties du régime foncier.

Enfin, pour rendre efficace l'éducation foncière que l'on poursuit, il est nécessaire de concilier, autant que possible, l'application de la réglementation nouvelle avec les pratiques encore répandues chez les paysans cambodgiens. C'est ainsi que, souvent encore, parfois sans cause apparente, parfois dans le but de se soustraire à un créancier, ou par l'effet de quelque superstition, le paysan cambodgien éprouve le besoin de changer de milieu et abandonne les terres qu'il cultivait. Tenant compte de cet état de fait, le Code civil avait prévu des déclarations possibles de renonciation à la propriété « à l'effet de se soustraire à la charge de l'impôt » (art. 643). C'est dans le but de rendre pratiquement utilisables de telles renonciations, éminemment favorables à la tenue à jour des matrices, que le souci de l'éducation foncière a abouti, tout récemment, à une procédure nouvelle de régularisation administrative mise, par son prix, à la portée de tout propriétaire renonçant, alors qu'auparavant sa déclaration devait être certifiée timbrée et enregistrée.

*
*
*

En résumé, l'organisation foncière adaptée aux données sociologiques actuelles propres au Cambodge, complète heureusement la méthode précédemment exposée de l'immatriculation.

Bien que les premiers bureaux de Conservation cadastrale n'aient commencé à fonctionner que dans le courant de 1933, ce service a pris très rapidement une grande extension qui se trouve résumée par le tableau ci-après.

TERRITOIRES SOUMIS A LA CONSERVATION CADASTRALE
AU 1^{er} JANVIER 1937 (1).

Provinces	Khums	Centres urbains	Centres ruraux	Superficie en hectares	Nombre total de parcelles	Parcelles accordées en propriétés privées
Kandal.	34	»	1	43.436	100.025	94.319
Takeo	20	1	»	70.599	93.699	88.614
Kompong-Speu. . . .	15	1	»	36.567	56.762	49.813
Prey-Veng	22	1	»	66.722	59.972	55.174
Svay-Rieng.	10	1	»	19.694	21.720	20.277
Kampot.	36	2	8	331.243	187.323	171.210
Kompong-Cham . . .	»	1	»	299	296	55
Battambang	»	1	3	1.037	671	291
Siemreap.	»	»	2	220	214	44
Kompong-Chhnang.	»	1	»	278	155	42
Kratie	»	1	»	46	170	17
Kompong-Thom . . .	»	1	»	275	155	30
Totaux. . .	137	11	14	570.416	521.162	479.886

Au premier janvier 1937, 216.418 certificats d'immatriculation avaient été délivrés à leurs propriétaires et correspondaient à une recette totale de 73.257 piastres.

(1) Non compris la ville de Phnom-Penh dont trois sections étaient alors en conservation.

Tels sont les résultats (1) déjà obtenus de l'organisation de la propriété foncière au Cambodge.

Avant de clore cette étude, il convient d'essayer, pour mieux la dominer, d'embrasser d'un regard le chemin parcouru et d'indiquer les conclusions qui s'en dégagent.

(1) Il convient de souligner toute l'importance de la tâche qui incombait au Service du Cadastre, tant pour l'exécution des travaux d'immatriculation que pour la mise en marche de la conservation.

Le développement remarquable du nouveau régime foncier n'a pu être atteint que grâce à la présence d'un animateur de tout premier ordre. Nous voulons désigner M. Wind, Ingénieur-Géomètre en Chef, qui, en 1930, en prenant la direction du Cadastre au Cambodge, a su donner à ce Service une impulsion nouvelle et énergique, sans méconnaître les données spéciales du milieu où il devait fonctionner. Son grand mérite a été de savoir communiquer à ses subordonnés l'ardeur du pionnier et la foi dans le succès pour obtenir une rapide exécution des travaux, tout en leur permettant, par des instructions précises, d'éviter des tâtonnements et des hésitations. En effet, il fallait non seulement surmonter les obstacles que soulevaient les nouvelles techniques du cadastrage des terres et, notamment, la mise au point de la photo-restitution, mais encore parer aux difficultés que pouvait rencontrer l'application des règlements administratifs par un personnel indigène non encore formé.

CONCLUSION

La première partie de notre étude a montré quels étaient, au Cambodge, les besoins au point de vue foncier, tandis que la deuxième partie a exposé quels ont été, dans le passé, et quels sont, dans le présent, les moyens affectés à la satisfaction de ces besoins. Il est dès lors possible de porter une *appréciation d'ensemble sur ce qui a été fait et sur ce qui reste à faire*.

Par une juste compréhension des données du problème, après la contre-épreuve faite au cours des tâtonnements, le *régime transitoire de publicité réelle* qui fonctionne actuellement *répond aux besoins fonciers du moment*. Il a la sagesse de vouloir atteindre par étapes le système idéal, en guidant et en activant l'évolution de l'idée foncière, et en évitant, avant tout, de provoquer dans cette évolution tout heurt susceptible d'amener des discussions ou des résistances.

Il est d'ailleurs utile de rappeler que, pendant la période de tâtonnements, les difficultés, venant d'une part, des futurs assujettis au régime envisagé, et d'autre part, de la détermination physique des terres, se trouvaient sur un même plan parmi les causes fondamentales d'échec. Mais avec les procédés techniques actuellement employés, qui permettent, au Cambodge, un lever précis des terres cultivées avec une rapidité inconnue autrefois, la valeur relative des difficultés précédentes a changé.

L'obstacle technique ne s'oppose plus à l'établissement d'un régime foncier définitif à force probante absolue. Seuls

les *facteurs sociologiques* ont imposé la solution transitoire actuelle. *La cause de lenteur réside dans les hommes et non pas dans les choses : elle tient au propriétaire et non pas à la propriété.*

Les chiffres précédemment indiqués montrent l'extension que la méthode d'immatriculation employée a permis de donner en quelques années au régime de la Conservation cadastrale (1). Mais, si la mise au point de cette méthode a exigé, de ceux qui en furent chargés, une volonté tenace et une foi absolue dans le succès, son extension, pendant les années de crise, témoigne de la part de l'Administration du Protectorat d'un esprit de suite et d'une persévérance dans l'exécution auxquels il convient de rendre hommage. Cet esprit de suite apparaît d'ailleurs par l'application du programme général des travaux de cadastrage dans les différentes provinces du royaume, qui participent simultanément, dans la mesure de leurs moyens, à l'effort financier nécessaire.

C'est ainsi que, déjà, des résultats importants ont pu être obtenus dans les divers domaines où se manifestent les *avantages de la publicité réelle*.

Des progrès sensibles ont été réalisés en ce qui concerne, d'une part, la stabilité et la sécurité de la propriété foncière et en ce qui touche, d'autre part, la facilité de ses transactions. Mais il importe surtout d'insister sur les améliorations apportées à l'*organisation du crédit* et à l'assiette de l'impôt foncier.

Grâce aux renseignements fournis par la Conservation cadastrale, les petits propriétaires sont maintenant à l'abri des

(1) Rappelons que la cadence moyenne annuelle de l'immatriculation est de 71.600 parcelles couvrant une superficie de 75.800 hectares.

usuriers et peuvent obtenir dans de bonnes conditions, des Caisses de Crédit populaire agricole, les avances qui leur sont nécessaires.

Au début du fonctionnement de ces Banques agricoles (1), les terres cadastrées étant encore peu importantes, des prêts trop élevés ont été accordés aux propriétaires de terres non immatriculées. Lorsqu'on a voulu exiger le remboursement de ces prêts, on s'est aperçu que bien des gages étaient loin de valoir l'estimation acceptée ou n'étaient même pas la propriété des emprunteurs. Il en est résulté des déboires pour les Banques qui s'étaient imprudemment engagées, et un échec momentané du crédit agricole au Cambodge.

Cet échec a pu alors exercer « une fâcheuse influence sur l'avenir de l'immatriculation, car le public ne s'est pas préoccupé de savoir si les stellionats avaient eu lieu dans les khums cadastrés ou dans les autres et a simplement constaté que les banques agricoles avaient échoué malgré l'établissement au pays khmer de l'immatriculation foncière. Cette situation a été exploitée sans bienveillance par d'autres services techniques rivaux du Cadastre qui, voyant par suite de la crise réduire les crédits qu'on leur allouait, discutèrent l'utilité d'une œuvre qu'ils jugeaient, à leur point de vue, vaine et dispendieuse » (2).

Cependant, loin de démontrer l'inutilité de la Conservation cadastrale, au point de vue du Crédit agricole, ces critiques établissent, au contraire, le grand intérêt qu'il y a

(1) Les trois premières Banques furent créées, au Cambodge, en 1929 et 1930 dans les provinces de Svay-Rieng, Battambang et Prey-Veng et commencèrent aussitôt leurs opérations. Instituées ultérieurement dans d'autres provinces, ces Banques de Crédit populaire agricole ne concluent que des actes de nantissement fictif, n'entraînant pas la dépossession des parcelles nanties.

(2) Morizon, *op. cit.*, p. 211.

à accélérer les travaux de manière à permettre, à l'avenir, aux Banques de crédit agricole de pouvoir facilement contrôler, dans le plus grand nombre possible de khums, les titres de propriété des emprunteurs et la valeur approximative des propriétés qu'ils donnent en garantie. C'est d'ailleurs pour permettre tout le développement de ce crédit, sans s'exposer aux déboires du début, que plusieurs textes (1) ont fort judicieusement prévu une liaison plus étroite entre la Conservation cadastrale et les Banques agricoles.

Ayant ainsi donné des facilités de crédit aux propriétaires, conviendrait-il d'aller plus loin que ne l'a fait le système actuel et de réaliser une « mobilisation » parfaite du sol, souvent citée parmi les avantages de la publicité réelle ?

Sans présenter, peut-être, exactement les mêmes inconvénients qu'en Cochinchine, où le goût du jeu est beaucoup plus développé qu'au Cambodge, la transmission du droit de propriété et la création de charges par une simple mention portée sur le titre, présenteraient un danger certain pour la masse non encore évoluée du peuple cambodgien. Une mobilité extrême de la propriété foncière n'est donc pas désirable. Au contraire, dans l'état actuel, une certaine solennité s'impose pour toute transaction immobilière, afin de mettre en garde les contractants contre les gestes impulsifs d'une vente ou d'un engagement irréfléchi (2). Cette

(1) L'Ordonnance royale n° 39 du 28 mars 1932, a complété le Code civil par l'adjonction d'un nouveau chapitre « du nantissement de crédit populaire agricole »; des circulaires ou instructions du Résident Supérieur, notamment des 10 juin 1933 et 26 juillet 1934, ont précisé les relations entre l'organisme de crédit et le service foncier.

(2) Dans les législations primitives, le formalisme et la solennité de certains actes, avec un appareil parfois imposant, s'expliquent, du reste, non seulement par la nécessité de se ménager des moyens faciles de preuve, en raison souvent du défaut d'*instrumentum*, mais encore par l'utilité qu'il

nécessité de la rédaction et de la présentation d'un acte écrit a d'ailleurs été conservée dans l'organisation foncière future créée par le décret de 1925.

Donc, tout en permettant le développement du crédit, la *Conservation cadastrale a limité aux besoins particuliers des habitants la mobilité possible de la propriété*. Par contre, elle permet, sans réserve, une *importante amélioration dans l'assiette de l'impôt foncier*.

L'*impôt foncier* établi sur les données cadastrales présente, par rapport à l'ancien système fiscal, un avantage très net en ce qui concerne l'*équité* et la *commodité*.

L'évaluation de la récolte, par l'ancienne méthode, entraînait souvent une grande part d'arbitraire. Effaçant même le souvenir des vexations ou exactions personnelles et annuelles d'autrefois, et comparable au remplacement de l'ancienne taille personnelle par la contribution foncière sous la Révolution française, le progrès, que réalise l'impôt foncier assis sur les bases cadastrales, est propre à stimuler énergiquement l'activité du cultivateur.

D'autre part, issu lui-même de l'organisation foncière, cet impôt doit réagir très utilement, au Cambodge, en stabilisant la propriété et en accélérant l'évolution foncière : il doit faciliter la tenue à jour des registres fonciers, en obligeant vendeurs ou donateurs à déclarer toutes mutations, sous peine de continuer à payer l'impôt.

L'immatriculation foncière entraîne comme conséquence

y avait à attirer l'attention des contractants sur la gravité de l'engagement auquel ils se soumettaient. Beaucoup d'actes n'ont pu être dépouillés sans inconvénient de leur formalisme, qu'après que l'évolution sociale fût arrivée à un stade où les divers individus avaient acquis un sens suffisant de prévoyance les mettant à l'abri des entraînements irréfléchis.

Sur le rôle du formalisme et sa renaissance actuelle, voir M. Esmein dans le *Traité pratique de droit civil français*, Planiol et Ripert, T. VI, p. 119.

une évaluation facile et exacte du revenu des terres ; ce nouveau mode d'assiette est donc nettement supérieur à l'ancien, mais cependant son utilisation a été un peu différée.

En effet, une comparaison faite, il y a quelques années, dans des khums déjà cadastrés, entre le montant de l'impôt des paddys tel qu'il était alors fixé et celui qui serait obtenu en prenant pour base l'immatriculation, avait accusé des différences très sensibles en raison des dissimulations. L'emploi des documents cadastraux aurait accru, dans une notable proportion, le montant de l'impôt des rizières dans les rares khums alors cadastrés, où il aurait créé un régime de surimposition particulièrement lourd. Il en serait résulté une atteinte à une règle essentielle de l'impôt : l'égalité dans sa répartition à l'intérieur d'un même pays.

Mais le nombre de ceux qui pouvaient bénéficier des facilités de fraude, qu'accordait l'impôt des paddys, diminuant à mesure que le nouveau régime foncier s'étendait davantage, l'Administration a institué, en 1936, l'impôt foncier des rizières, auquel sont soumis successivement tous les khums cadastrés au fur et à mesure de leur mise en conservation. Par suite, l'atteinte portée à la règle de l'égalité devant l'impôt, tout en étant moins étendue qu'elle l'aurait été si on avait appliqué la nouvelle assiette au début de l'immatriculation, n'en existe pas moins au détriment des propriétaires des khums cadastrés.

Pour rendre, dans ces derniers, la charge de l'impôt plus supportable, quelques modifications ont été faites dans le classement des rizières ; mais la généralisation de ces déclassements, tout en compliquant le travail, ne pourrait qu'être inopportune en déconsidérant les mesures administratives aux yeux des indigènes.

Il semble donc, actuellement, que l'utilisation du cadastre, pour réprimer les fraudes fiscales, doive nécessairement porter atteinte à l'égalité dans la répartition de l'impôt entre les assujettis dont les terres sont cadastrées et ceux dont les terres ne le sont pas. Par contre une diminution du taux d'imposition, pour dégrever les contribuables surtaxés des parties cadastrées, porterait atteinte à la deuxième qualité de l'impôt : sa productivité, nécessaire pour la mise en valeur du pays. Au moment où d'autres recettes ont fléchi, et au moment où, au contraire, des dépenses d'ordre social augmentent, on comprend qu'il serait contre-indiqué de procéder d'une façon générale à des dégrèvements d'impôts. Ce qui peut, du reste, intéresser l'ensemble des services à la continuation des travaux d'immatriculation, ce sont les plus-values d'impôt qui résulteront de ces travaux par la substitution de l'impôt foncier à l'impôt des paddys.

Il semble donc que, pendant la période transitoire tout au moins, et jusqu'à ce que le cadastrage des terres cultivées soient, terminé, il soit impossible de satisfaire en même temps, au Cambodge, l'équité et la productivité fiscales.

Ce qui ne peut être atteint par les modes actuels d'établissement de l'impôt, pourrait cependant l'être par la substitution provisoire du régime de la répartition de l'impôt, entre territoires cadastrés et territoires non cadastrés, à l'application généralisée de l'impôt actuel de quotité.

Pour ne pas surcharger, par l'impôt de quotité, les territoires cadastrés par rapport aux autres, il serait nécessaire de commencer par répartir le total des recettes, qu'on veut obtenir de l'impôt des rizières, en deux contingents à recouvrer respectivement sur les terrains cadastrés et non cadastrés du royaume. Cette première répartition du contingent total serait déterminée par l'étendue respective de ces

terrains cultivés et par leur degré relatif de fertilité (1) ; après quoi, il serait alors possible, sans surcharger les propriétaires des rizières déjà cadastrées, de répartir chaque contingent, d'après les anciennes bases pour les terres non encore cadastrées, et d'après les documents de la Conservation pour celles déjà cadastrées.

Enfin, pour ne pas se priver annuellement de la plus-value de l'impôt provenant de la suppression de la fraude ou des erreurs d'évaluation, à la suite de la substitution de la nouvelle assiette de l'impôt à l'ancienne, il suffirait d'évaluer cette fraude et ces erreurs et d'augmenter de leur valeur la somme totale à demander à l'impôt des rizières. À cet effet, il suffirait de comparer, pour les terres qui ont été mises en conservation dans le courant de l'année, le revenu cadastral avec le revenu déterminé par les anciennes méthodes.

Ainsi, sans augmenter les impôts acquittés par le contribuable honnête, la simple répression des inégalités résultant de l'ancienne assiette pourrait permettre le financement de nouveaux travaux du Cadastre et l'extension parallèle de la zone où la répartition se ferait en toute équité selon les résultats de l'organisation foncière. Après l'achèvement total des travaux d'immatriculation, il serait alors possible de revenir à l'impôt de quotité dont le taux serait fixé d'après les besoins du Protectorat.

Tel est l'aménagement qui permettrait une augmentation de la productivité, supportée entièrement par les frau-

(1) Il est à remarquer qu'on ne peut pas déterminer, *à priori*, de façon précise, la superficie des rizières non cadastrées et leur degré de fertilité. Cependant, en se basant sur l'importance des erreurs relevées dans les parties cadastrées, il serait possible de déterminer, approximativement, la moyenne du degré d'erreur des bases anciennes pour les rizières non cadastrées et, par suite, de pouvoir effectuer une répartition équitable du contingent total entre les deux catégories.

deurs (1), et qui aurait l'avantage de concilier la productivité et l'équité pendant tout le cours des travaux d'extension de la Conservation cadastrale.

Les moyens que procurerait cette amélioration de l'assiette de l'impôt permettraient de *poursuivre l'effort entre-*

(1) On peut se demander si l'augmentation du rendement de l'impôt, que l'on peut obtenir par l'aménagement ci-dessus, n'est supportée, en réalité, que par les fraudeurs. Dans les régions nouvellement soumises à la Conservation cadastrale, si une partie seulement des contribuables, avant l'application de la nouvelle assiette, était taxée sur des évaluations inexactes, il est bien évident que l'introduction de cette nouvelle méthode ne pourrait pas entraîner une augmentation pour les contribuables honnêtes et ne ferait que réprimer la fraude.

Mais il en serait autrement si, dans toutes les rizières nouvellement cadastrées, toutes les évaluations anciennes étaient plus ou moins au-dessous de la réalité. Dans ce cas, il est évident que la nouvelle assiette de l'impôt entraînerait une surimposition pour tous les contribuables. Pour éviter ce résultat, à un moment où la crise a diminué les revenus de la population, il conviendrait, avant de déterminer le montant de la plus-value à inscrire au budget du fait de l'extension des territoires cadastrés, de comparer les anciennes évaluations aux nouvelles pour calculer l'augmentation qui en résulterait pour la majorité des contribuables.

Pour fixer les idées, indiquons, par un exemple concret, comment pourrait être fait cet aménagement de l'impôt.

Supposons que la superficie totale des rizières du Cambodge s'élève à 800.000 hectares, et que, parmi les terres qui étaient en conservation au 1^{er} janvier 1936, 300.000 ha. aient été consacrés au paddy, et par suite soumis à l'impôt foncier. Supposons aussi que la fertilité des rizières déjà cadastrées soit, en moyenne, et dans l'ensemble, d'un tiers plus élevée que celle des rizières non cadastrées. Les 300.000 hectares de rizières cadastrées, au point de vue matière imposable, représentent donc une base accrue de $\frac{1}{3}$, soit : $300.000 + 100.000 = 400.000$ ha. Dans ces conditions, la somme totale que l'on désire obtenir de l'impôt des rizières devrait être répartie en deux contingents, proportionnellement à 400.000 pour les rizières cadastrées et 500.000 pour les rizières non cadastrées.

L'impôt sur les rizières étant établi, par hectare, suivant la fertilité des rizières classées en plusieurs catégories, il convient de répartir le contingent ci-dessus déterminé, proportionnellement aux évaluations anciennes pour les terres non cadastrées, et d'après les superficies, déterminées par le cadastrage et le résultat des nouvelles commissions de classement pour les rizières cadastrées.

Pour simplifier le calcul, supposons que, dans l'ensemble et en moyenne, l'impôt soit de 1 piastre par hectare. A la suite de la substitution de la nouvelle assiette à l'ancienne, la suppression des fraudes ou erreurs dans l'évaluation des superficies et dans la productivité des rizières, va faire apparaître une augmentation de la matière imposable. Par exemple, pour les terres qui étaient conservées en 1936, au lieu de 300.000 ha. de rizières, il n'en avait été évalué que 180.000, soit une fraude de 40 % ; supposons, d'autre part, que la révision du classement des diverses rizières révèle des sous-estimations telles que la moyenne de l'impôt par ha., au lieu d'être

pris et de le consolider, en s'attachant particulièrement aux trois *aspects juridique, technique et sociologique* que présente la question.

Au point de vue juridique d'abord, *une unification et une harmonisation s'imposent pour certains textes*. En effet, des dispositions réglementant la propriété foncière ont été

de 1 piastre, s'élèverait à 1 piastre 20 pour ces rizières si on conservait le même tarif.

A la suite de ces deux modifications dans l'assiette de l'impôt, le rendement de ce dernier, qui était précédemment pour les parties en conservation de : $180.000 \times 1 = 180.000$ piastres, s'élèverait à $300.000 \times 1,20 = 360.000$ piastres, soit une productivité double.

En maintenant ainsi l'ancien taux, on surchargerait lourdement non seulement ceux qui, avec l'ancienne assiette, dissimulaient dans de grandes proportions la matière imposable, mais encore ceux dont les évaluations étaient les plus raisonnables, c'est-à-dire les moins entachées de fraude, s'écartant peu de la réalité. Donc, pour ne pas surimposer ces contribuables — qui, étant données les mauvaises bases du système fiscal pouvaient être considérés comme des contribuables honnêtes — il convient d'établir un tarif qui n'augmente pas l'impôt pour la masse des contribuables qui se contentaient d'une fraude moyenne, qui le diminue, au contraire, pour ceux dont la base n'atteignait pas ce taux moyen de fraude et qui ne frappe, par suite, que ceux qui dépassaient ce même taux.

Supposons, toujours pour fixer les idées, que, de la confrontation des données de la nouvelle assiette avec les résultats fournis par l'ancienne, il résulte que la moitié des rizières faisait l'objet d'une base dont le degré d'exactitude, par rapport à la nouvelle assiette de l'impôt, était supérieur à 60 %. Si on ne veut pas augmenter l'impôt de cette moitié de rizières, par exemple, il faudra établir le tarif de sorte qu'avec une base nouvelle de 100, qui correspondait à une base ancienne de 60, le rendement de l'impôt soit le même qu'antérieurement. On obtiendra ce résultat en remaniant le tarif des différentes classes de sorte que la moyenne, au lieu d'être de 1 piastre par hectare, dans l'ensemble, soit de $1 \text{ piastre} \times \frac{60}{100}$,

ce qui revient à diminuer de 40 % le tarif primitif. En effet, avec ce nouveau tarif, les propriétaires qui avaient des évaluations anciennes égales aux 60/100 les résultats fournis par la nouvelle assiette (c'est-à-dire inférieures de 40 % à ces derniers) et qui, par suite, payaient sur une base de 60 à raison de 1 piastre à l'hectare, verront ces évaluations passer de 60 à 100, mais paieront cependant la même somme puisque le nouveau tarif ne sera que les 6/10 de l'ancien. Ceux qui étaient imposés sur des bases anciennes se rapprochant des nouvelles de plus de 60 % verront leur impôt diminuer; quant à ceux dont le degré d'exactitude était inférieur à 60 % et variait, par exemple, de 60 à 20 %, ils verront leur impôt augmenter dans une proportion qui, moindre que les sous-estimations correspondant à l'ancienne base, sera celle de ces sous-estimations diminuée de 40 %.

Si on suppose, par exemple, que les 150.000 hectares de rizières rentrant dans cette dernière catégorie correspondaient, en moyenne, à une base égale aux 45/100 de celle fournie par la nouvelle assiette — ce qui corres-

prises parfois sous des contingences diverses ou sans idée d'ensemble. Il a pu en résulter des contradictions ; tandis que des textes, même inspirés par une idée directrice, ont pu entraîner des conséquences semblant incohérentes, en raison d'une délégation partielle de ses pouvoirs, consentie par le Souverain du Cambodge à l'autorité française (1).

pond à un degré d'inexactitude de 55 % — l'augmentation de l'impôt s'élèvera seulement en moyenne à :

$$150.000 \times 1 \times \left(\frac{60}{100} - \frac{45}{100} \right) = 150.000 \times 1 \times \frac{15}{100} = 22.500 \text{ piastres,}$$

qui ne seront supportées que par les propriétaires de cette dernière catégorie, d'autant plus que leurs bases anciennes d'imposition étaient plus inexactes. Cette plus-value serait donc obtenue sans surtaxer l'ensemble des contribuables et en dégageant, au contraire, les plus honnêtes d'entre eux.

Chaque année, au fur et à mesure que de nouvelles rizières entreraient en conservation, il serait possible de leur étendre ces résultats. Ainsi, en supposant que le cadastre ait opéré l'année suivante sur 80.000 hectares de rizières d'une fertilité un peu inférieure, dans l'ensemble et en moyenne, à celles déjà soumises à l'impôt foncier — supposons que la moyenne de l'imposition ancienne, par hectare, au lieu d'être de 1 piastre, ait été seulement de 0,90 piastre — pour calculer la plus-value qu'on pouvait demander à l'impôt foncier pour atteindre de la même manière les nouvelles rizières cadastrées que celles déjà soumises à cet impôt, il faudrait, pour toutes les classes de ces rizières, adopter un nouveau tarif qui soit aussi

les $\frac{60}{100}$ de l'ancien, ce qui, en moyenne et dans l'ensemble, abaisserait le tarif de 0,90 à $0,90 \times \frac{60}{100} = 0,54$.

Si, d'autre part, la partie des 80.000 hectares de rizières dont l'ancienne base d'impôt était erronée de plus de 40 % par rapport à la nouvelle, représente 35.000 hectares, et si, pour ces 35.000 ha. les évaluations anciennes ne correspondaient qu'aux 30/100 des nouvelles — soit un degré d'inexactitude de 70 % — la plus-value de l'impôt perçue sur ces 35.000 hectares de rizières, particulièrement favorisées dans l'ancien système, s'élèverait à :

$$35.000 \times 0,9 \times \left(\frac{60}{100} - \frac{30}{100} \right) = 35.000 \times 0,9 \times \frac{30}{100} = 9.450 \text{ piastres.}$$

(En supposant toujours que la partie des rizières dont les bases anciennes d'imposition étaient les plus inexactes, est, dans l'ensemble, d'une fertilité égale à l'autre partie : ce qu'on peut pratiquement considérer comme exact étant donné la loi des grands nombres).

Cette plus-value dans l'impôt des rizières serait, comme précédemment, obtenue sans surcharger la masse des contribuables et en dégageant même ceux qui, antérieurement, faisaient l'objet des évaluations les moins inexactes.

(1) Une contradiction particulièrement frappante existe dans les textes au sujet des « terrains vacants et sans maître », donc au sujet de tous les terrains du domaine privé sur lesquels il n'a pas encore été constitué de droits de propriété : d'une part, ces terrains ont été classés dans le domaine Local du Protectorat, par l'arrêté du Gouverneur Général du 15 janvier

Au point de vue technique (1), d'une part, il faut éviter que des *détails matériels* ne mettent obstacle à l'extension de la Conservation cadastrale. Doté d'un laboratoire moderne de restitution photographique très bien installé, le Service du Cadastre dispose d'une installation matérielle suffisante pour assurer, à une cadence rapide, la confection des plans parcellaires, matrices et autres documents correspondants. Mais cette situation matérielle, avantageuse pour les travaux neufs, ne se retrouve pas pour les travaux de la conservation, en vue desquels le Bureau Central du Cadastre ne dispose que de locaux devenant insuffisants, à mesure que de nouveaux documents entrent en conservation.

D'autre part, *l'effectif du personnel* du Cadastre doit permettre d'affecter à la conservation un nombre d'agents suffisant pour la bonne exécution des travaux de direction et de décision, tandis que les arpenteurs-conservateurs provinciaux doivent être assez nombreux, pour que le contrôle de chacun puisse être efficace en ne s'exerçant que sur un nombre assez réduit de khums.

1903. D'autre part, d'après l'ordonnance royale n° 100 du 1^{er} décembre 1916, ils sont compris dans le Domaine privé Cambodgien; et effectivement, d'après les traités passés entre la France et le Cambodge, ils n'ont jamais cessé de faire partie de ce dernier domaine.

Les restrictions apportées depuis 1924 aux droits fonciers des étrangers fournissent un exemple des dispositions pouvant paraître incohérentes: En raison de la délégation consentie, en 1916, par le Roi du Cambodge à l'autorité française pour les aliénations de terrains urbains, l'arrêté du 31 octobre 1924 du Gouverneur Général, qui a subordonné à une autorisation préalable toutes les concessions domaniales à des étrangers, s'est trouvé immédiatement applicable, au Cambodge, en terrains urbains. C'est plus tard seulement, par des ordonnances royales, que des restrictions analogues ont été étendues aux terrains ruraux, puis aux centres ruraux; des dates et des modalités d'application différentes, comme on l'a vu plus haut, selon la catégorie des terrains envisagés en résultèrent.

(1) Nous employons ici le terme technique dans le sens qui lui est donné en économie politique, comme concernant non seulement l'ensemble des procédés et méthodes, mais encore les divers moyens, — outillage, matériel et personnel — nécessaires à leur application, pour atteindre le résultat recherché. Nous écartons donc le sens spécial et étroit souvent donné au mot technique et qui ne vise que la méthode.

L'importance de ces exigences d'ordre technique est d'autant plus grande que le développement de l'organisation foncière s'accroît sans cesse. Il est, de plus, indispensable que la conservation puisse suivre l'allure accélérée de l'immatriculation, sous peine de s'obliger à des révisions périodiques qui, soumettant à un nouvel examen des situations juridiques précédemment consacrées, risquent de créer un malaise très préjudiciable au but poursuivi par l'éducation foncière.

Au point de vue sociologique, nous avons vu sans doute pourquoi, dans un régime foncier transitoire, essentiellement éducatif et destiné à familiariser les propriétaires avec une réglementation foncière, il n'est pas possible de conférer au titre une force probante inattaquable. Cependant, il faut faire le possible pour se rapprocher de l'idéal à atteindre, plutôt que de s'en éloigner, et éviter de faire surgir de nouveaux obstacles.

L'inaptitude de la masse des cultivateurs indigènes à bénéficier actuellement du régime foncier définitif, fixé par le décret du 21 juillet 1925, oblige encore à priver de cette organisation le petit nombre des propriétaires indigènes, étrangers ou français capables d'en reconnaître l'utilité, et dont les terres sont disséminées dans le royaume.

Entre les mains de ces quelques propriétaires, des titres inattaquables ne pourraient avoir que d'heureux résultats. Malheureusement, il en serait autrement dès qu'ils auraient vendu leurs terres à des individus non évolués. On pourrait évidemment rendre le vendeur responsable de l'accomplissement des formalités à remplir lors de la vente ; mais on ne peut lui en imposer davantage. Il serait illusoire de prétendre surveiller et saisir, avec une certitude absolue, toutes les aliénations ou engagements occultes pouvant être faits

ultérieurement par l'acquéreur à d'autres indigènes non évolués. Mais alors, en annulant sans recours possible les transactions non inscrites, on risquerait de léser gravement les acquéreurs ou les tiers non éduqués en matière foncière, qui ont, de bonne foi, traité avec le propriétaire, car ces individus sont encore trop ignorants pour qu'on leur applique sans danger l'adage des pays occidentaux : « nul n'est censé ignorer la loi ».

A cet égard donc, la solution préconisée au Cambodge en 1915, par M. Boudillon, pour toutes les propriétés situées en dehors de Phnom-Penh, nous semble avoir été doublement prématurée. D'abord par la généralisation proposée de l'application du système créé en 1908 et 1912, qui accordait à l'inscription une force probante absolue. Ensuite, même par la faculté laissée aux Français et Européens de soumettre isolément leurs propriétés à la réglementation foncière définitive.

Pour que les efforts déjà accomplis soient compris et appréciés, il faut *développer* de plus en plus *l'éducation foncière de la population*. En rendant faciles et peu onéreuses les formalités imposées aux propriétaires, notamment par l'assistance fournie à ces derniers, il importe de *substituer* chez l'indigène *l'habitude d'une réglementation foncière à l'idée ancienne d'une liberté absolue*.

C'est, en effet, seulement lorsque toutes les conditions sociologiques nécessaires au fonctionnement du système actuel seront remplies, que pourra être envisagé l'établissement du système définitif de la conservation foncière, tel qu'il fonctionne actuellement en Cochinchine.

Cependant, le degré d'évolution des habitants et la valeur des terres étant, dans la ville de Phnom-Penh, bien différents de ce qu'ils sont ailleurs en général, c'est, sans aucun doute,

dans ce périmètre urbain que l'institution du régime définitif devra être prévue en premier lieu. Alors que trois sections seulement de la ville étaient soumises au régime de la Conservation cadastrale en 1936, la confection de plans parcellaires nouveaux, poussée très activement au cours de la dernière campagne, a fait disparaître dès maintenant tout obstacle technique à l'extension du régime transitoire. Il semble qu'après que tous les documents fonciers auront été parfaitement mis à jour pour toute la ville de Phnom-Penh, l'intérêt que les habitants portent à l'organisation foncière — intérêt qui se manifestera par l'achat des certificats d'immatriculation — constituera l'indice le plus sûr de l'opportunité d'introduction, dans un avenir prochain, du régime foncier définitif dans cette ville.

Ultérieurement, et à mesure du développement de centres urbains importants, l'institution de l'organisation foncière définitive à l'intérieur du périmètre de ces centres, formant ainsi des îlots, marquerait une étape intermédiaire utile, avant une extension plus éloignée de cette organisation dans les terrains ruraux.

Quand une évolution foncière suffisante le permettra, il ne semble pas que le passage de la matrice cadastrale au livre foncier définitif doive soulever de grandes difficultés. Il y aura lieu de s'entourer de précautions et d'une publicité analogues à celles utilisées en Cochinchine, lorsque de nouveaux villages entrent en conservation foncière.

Cette évolution foncière, qui reste à accomplir pour la masse des cultivateurs, *ne constitue elle-même qu'un aspect particulier de l'évolution générale*, sans laquelle l'évolution foncière manquerait de soubassement et resterait artificielle.

L'éducation foncière est certes un moyen très efficace,

le seul possible pour un service foncier, de hâter l'organisation de la propriété ; mais nous avons vu, dans les données du problème, comment l'introduction de nouveaux besoins, luttant contre certains traits psychologiques du peuple cambodgien nuisibles à toute réforme, était susceptible de favoriser l'évolution en général. Il importe donc que, parallèlement à l'éducation foncière, le développement de l'instruction et de la civilisation occidentale et l'extension du progrès économique, au Cambodge, créent, parmi le peuple, de nouveaux désirs et de nouveaux besoins, dont celui de s'assurer quelque bien-être. Quoique le facteur religieux ait influé, pour beaucoup, sur la limitation des besoins des habitants, il semble qu'il soit possible d'assouplir l'idéal religieux dans ses rapports avec le genre de vie, sans heurter ici dangereusement des croyances profondes, d'autant plus que le Bouddhisme n'est pas un dogme révélé et cristallisé dans sa doctrine. Du reste, l'exemple d'un pays voisin, le Japon, montre que cette religion s'accommode parfaitement des idées d'effort et d'activité qu'implique le progrès économique et social de la civilisation occidentale.

En tous cas, soit dans ce qui a été fait pour assurer le succès du régime foncier actuel, soit dans ce qui reste à faire pour son développement et son renforcement, *l'importance des facteurs sociologiques se manifeste en toutes circonstances.*

L'histoire de l'organisation foncière au Cambodge a montré d'une manière péremptoire que, lorsqu'on méconnaissait ces facteurs, on aboutissait inévitablement à des échecs. Au contraire, lorsque dans l'immatriculation et dans la conservation cadastrale, on a tenu compte des données sociologiques du milieu, on a réussi à mettre sur pied un régime de pro-

priété foncière, sans doute transitoire, mais qui est la meilleure préparation pour arriver au système définitif.

Aussi, c'est tout à l'éloge de l'œuvre foncière actuelle de l'Administration du Protectorat, qu'on peut reprendre les paroles d'un ancien Gouverneur Général de l'Indochine : « Ce n'est pas un mérite banal d'avoir compris, à l'encontre des théories d'assimilation outrancière, que les peuples dont nous entendons favoriser la lente ascension vers un stade supérieur doivent évoluer dans leur propre milieu. La démonstration de cette vérité est particulièrement probante au Cambodge où, sous l'autorité patriarcale d'un Souverain qu'ils vénèrent, les indigènes ont eu confiance dans le Protectorat français, du moment qu'il respectait leurs usages et leurs coutumes dans toute la mesure compatible avec les principes de notre civilisation » (1).

Ainsi, même dans un domaine qui, par sa nature, semble à première vue indépendant des mœurs, l'étude de l'idée et de la publicité foncières au Cambodge montre que, dès que l'on veut légiférer aux colonies, il faut tenir compte des contingences du milieu extra-sociologique et surtout sociologique, c'est-à-dire des habitudes, des croyances, des opinions et des traditions des hommes qui vivent dans ce milieu.

Cette étude illustre donc d'une manière frappante la règle essentielle qui doit dominer toute colonisation, et qui a été formulée dans les termes les plus heureux par M. le Professeur Maunier lorsqu'il a écrit : « que, pour donner des règlements à ces pays, et éloignés, et arriérés, il faut savoir, en même temps qu'il faut vouloir. Que pour régenter l'homme, il faut connaître l'homme. Que le Législateur, dès

(1) Lettre-préface de M. Klobukowski à l'ouvrage de M. P. Collard, *Cambodge et Cambodgiens*.

lors, doit prendre leçon de l'Observateur, qui lui enseignera à savoir pénétrer pour savoir commander. Il l'instruira, et à apprendre, et à comprendre. Faire la loi, c'est être Dieu. Mais que serait un dieu qui n'aurait pas, d'abord, connu son univers ? » (1).

(1) N° 4 des *Annales du Droit et des Sciences Sociales*, Introduction, p. 13.

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE ⁽¹⁾

I. — OUVRAGES RELATIFS AUX DONNEES DU PROBLEME FONCIER.

- ALINOT (Paul). — *Géographie générale de l'Indochine française*, A. Portail, Saigon, 1924.
- AYMONNIER (Etienne). — *Le Cambodge*, 3 volumes, Leroux, Paris, 1900 (T. I, le Royaume actuel).
- *Un aperçu de l'histoire du Cambodge*, Challamel, Paris, 1918.
- *Histoire de l'ancien Cambodge*, Challamel, Paris, 1920.
- BOUTINAI (A.) et PAULUS (A.). — *Le Royaume du Cambodge*, Berger-Levrault, Paris, 1884.
- Code Annamite (Le)*, traduit par Philastre, 2 volumes, Leroux, Paris, 1876.
- Codes Cambodgiens (Les)*, traduits par Adh. Leclère, 2 volumes, Leroux, Paris, 1898.
- COLLARD (Paul). — *Cambodge et Cambodgiens*, Société d'éditions géographiques, maritimes et coloniales, Paris, 1925.
- DAUSSE (Maurice). — *La civilisation annamite et le protectorat français*, thèse Bordeaux, Imp. F. Pech, Bordeaux, 1919.
- DELAHAYE (Victor). — *La plaine des joncs et sa mise en valeur*, thèse Rennes, Imp. de l'Ouest-Eclair, Rennes, 1928 (Ch. VI les habitants).
- DELOCHE DE CAMPOCASSO. — *Le Cambodge économique*, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoi, 1923.
- Dhammapada (Le)*, traduit par R. et M. de Maratray, Librairie orientaliste Paul Geuthner, Paris, 1931.
- DOUDARD de LAGRÉE. — *Lettres d'un précurseur. Doudard de Lagrée au Cambodge*, par Félix Julien, Challamel, Paris, 1885.

(1) La présente bibliographie a été divisée en trois groupes. Dans les deux premiers, nous avons indiqué respectivement les ouvrages, thèses et recueils se rapportant soit à l'une, soit à l'autre des deux parties de notre thèse, et, lorsqu'il y avait lieu de le faire, nous avons cru devoir mentionner, après l'indication du titre de l'ouvrage, les volumes ou parties de volume qui concernent plus spécialement le problème foncier au Cambodge. Le troisième groupe comprend la liste des principaux textes fonciers en vigueur, au Cambodge, le 1^{er} juillet 1936.

Pour une bibliographie plus complète, voir MAUNIER (René), *Manuel bibliographique des Sciences sociales et économiques*, Sirey, Paris, 1920 (p. 163 à 171), et GRANDIN (A.), *Bibliographie générale des Sciences juridiques, politiques, économiques et sociales*, Sirey, Paris, trois tomes, et un supplément par année à partir de 1927.

- DREYFUS (Pierre). — *Le Cambodge économique*, Thèse Paris, Giard et Brière, Paris, 1910.
- FEYSSAL (P. DE). — *L'endettement agraire en Cochinchine* (Rapport au Gouverneur Général de l'Indochine), Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1933.
- GALLAUD (Marie). — *La vie du Bouddha et les doctrines bouddhiques*, Maisonneuve frères, Paris, 1931.
- GIRAN (Paul). — *Psychologie du peuple annamite*, Leroux, Paris, 1904.
- GROSLIER (George). — *Recherches sur les Cambodgiens d'après les textes et les monuments, depuis les premiers siècles de notre ère*, Challamel, Paris, 1921.
- HENRY (Yves). — *Economie agricole de l'Indochine*, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1932.
- HENRY (Yves) et DE VISMES (Maurice). — *Documents de démographie et riziculture en Indochine*, 2 volumes (Bulletin économique de l'Indochine), Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1928.
- JACOB (Ch.). — *La géologie de l'Indochine*, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1922.
- LANESSAN (J.-L. DE). — *L'Indochine française. Etude politique, économique et administrative sur la Cochinchine, le Cambodge, l'Annam et le Tonkin*, Félix Alcan, Paris, 1889.
- LECLERC (Jean). — *De l'évolution et du développement des institutions annamites et cambodgiennes sous l'influence française*, Thèse Rennes, Edoneur et Ruesch, Rennes, 1923.
- LECLÈRE (Adhémar). — *Recherches sur la législation cambodgienne (Droit privé)*, Challamel, Paris, 1890.
- *Recherches sur le droit public des Cambodgiens*, Challamel, Paris, 1894.
- *Recherches sur les origines brahmaniques des lois cambodgiennes*, Larose, Paris, 1899.
- *Le Bouddhisme au Cambodge*, Leroux, Paris, 1899.
- LE GRAUCLAUDE (Henri). — *Le réveil du peuple khmer*, Presse populaire de l'empire d'Annam, Hanoï, 1935.
- Livres sacrés du Cambodge (Les)*, traduits par Adh. Leclère, Leroux, Paris, 1906.
- MAUNIER (René). — *Sociologie coloniale*, 2 volumes, Domat-Montchrestien, Paris, 1932.
- Introduction au n° 4 (deuxième année-1934) des *Annales du Droit et des Sciences Sociales*, Sirey, Paris.
- MORIZON (René). — *Monographie du Cambodge*, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1931.
- MOURA (J.). — *Le Royaume du Cambodge*, 2 volumes, Leroux, Paris, 1883, (T. I).
- NYANATILOKA. — *La parole du Bouddha*, traduction La Fluente, Adrien Maisonneuve, Paris, 1936.
- OLDENBERG (H.). — *Le Bouddha, sa vie, sa doctrine, sa communauté*, traduction A. Foucher, Félix Alcan, Paris, 1934.

- PÉGOURIER (Y.). — *Le marché du riz d'Indochine*, Thèse Paris, Librairie technique et économique, Paris, 1936.
- PERROT (Fernand). — *La Société annamite ; la famille, la propriété, l'administration du village et de la province*, Thèse Paris, L. Boyer, Paris, 1902.
- PRZYLUSKI (J.). — *Le Bouddhisme*, les éditions Rieder, Paris, 1932.
- RÉVEILLÈRE (Contre-Amiral) dit BRANDA. — *Çà et là. Cochinchine, Cambodge. L'âme khmère*, librairie Fischbacher, 3^e édit., Paris, 1892.
- RUSSIER (H.). — *Histoire sommaire du Royaume du Cambodge, des origines à nos jours*. Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1929.
- SCHREINER (Alfred). — *Abrégé de l'histoire d'Annam, deuxième édition augmentée de la période comprise entre 1858 et 1899*, Saigon, l'auteur, 1906.
- *Les institutions annamites en basse Cochinchine avant la conquête française*, 3 volumes, Claude et Cie, Saigon 1901, (T. II).
- Structure géologique de l'Indochine française (Les principaux traits de la)*, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1931.
- TESTOIN (Edouard). — *Le Cambodge, passé, présent avenir*, E. Mazereau, Tours, 1886.
- TOMOMATSU (Entai). — *Le Bouddhisme*, Félix Alcan, 1935.
- VALLÉE-POUSSIN (Louis de la). — *La morale bouddhique*, Nouvelle librairie nationale, Paris, 1927.
- VIDAL LE LA BLACHE (P.) et GALLOIS (L.). — *Géographie universelle*, Armand Collin, Paris, 1929, (T. 9, Deuxième partie).
- VIVIÈS (Albert). — *L'âme de la Cochinchine*, A. Portail, Saigon, 1924.

II. — OUVRAGES RELATIFS A LA PUBLICITE FONCIERE.

- BIENVENUE (R.). — *Régime de la propriété foncière en Annam*, thèse Rennes, Imp. Francis Simon, Rennes, 1911.
- BOUDILLON (A.). — *Le régime de la propriété foncière en Indochine*, (Rapport au Ministre des colonies), Larose, Paris, 1915.
- *La question foncière et l'organisation du livre foncier en Afrique Occidentale Française*, Challamel, Paris, 1911.
- *La réforme du régime de la propriété foncière en Indochine*, (Rapport au Gouverneur général), Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1927.
- BRUEL (Henri). — *Du régime des aliénations domaniales en Indochine*, thèse Poitiers, Imp. Gaudet et Pfeiffer, Alger, 1920.
- *De la condition juridique des terres au Cambodge*, thèse Poitiers, Imp. du Poitou, Poitiers, 1924.
- Bulletin administratif du Cambodge*, Imp. du Protectorat, Phnom-Penh.

- Code civil cambodgien*, Imp. du Protectorat, Phnom-Penh, 1924.
Code pénal cambodgien, Imp. du Protectorat, Phnom-Penh, 1924.
- DELHOUMEAUD (Pierre). — *La propriété foncière et les concessions domaniales en Indochine*, thèse Paris, L. Boyer, Paris, 1903.
- DURE (Louis de la). — *De la nécessité d'une réforme du cadastre français*, thèse Paris, A. Pédone, Paris, 1911.
- GALEMBERT (J. de). — *Les administrations et les services publics indochinois*, (deuxième édition revue et augmentée par E. Erard). Le-van-Tan, Hanoï, 1931.
- GALLOIS-MONTBRUN. — *Du gage immobilier et de l'hypothèque en droit annamite*, Sirey, Paris, 1915.
- GIRAULT (Arthur). — *Principes de colonisation et de législation coloniale*, Sirey, édit. 1930, (T. III et V).
- GUEYFFIER (René). — *Essai sur le régime de la terre en Indochine*, thèse Lyon, Bosc frères et Riou, Lyon, 1928.
- HOEFFEL (Ernest). — *De la condition juridique des étrangers au Cambodge*, thèse Strasbourg, Ch. Hiller, Strasbourg, 1932.
- Journal des géomètres experts et topographes français.*
Journal officiel de l'Indochine française.
- LEJEUNE (Camille). — *Régime de la propriété foncière en pays annamite*, thèse Paris, Imp. Henri Jouve, Paris, 1904.
- LURO (E.). — *Cours d'administration annamite*, lithographié.
- MATHIEU (Edgar). — *La propriété foncière et ses modalités en droit annamite*, Paris, Sirey, 1909.
- MIRABEN. — *Précis de droit annamite*, Plon, Paris, 1896.
- MORIZON (René). — *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, thèse Paris, Domat-Montchrestien, Paris, 1934.
- MOSSY (Léon). — *Principes d'administration générale de l'Indochine*, sixième édit. Nguyen-van-Cua, Saïgon, 1933.
- NAUDOT (A.). — *Le régime foncier dans les possessions coloniales françaises*, 33, Chaussée-d'Antin, Paris, 1910.
- NICOLAS (Louis). — *Les étrangers et le domaine cambodgien*, thèse Paris, Domat-Montchrestien, Paris, 1934.
- PLANIOL et RIPERT. — *Traité élémentaire de Droit civil*, douzième édit., Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1932 (T. I et II).
- PLANIOL, RIPERT et ESMEIN. — *Traité pratique de droit civil français*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1930, T. VI (sur le formalisme).
- PLANIOL, RIPERT et BECQUÉ. — *Traité pratique de droit civil français*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1927, T. XII et 1930, T. XIII (sur les hypothèques).
- Recueil de législation, de doctrine et de jurisprudence coloniales*, de Daresté.
- Recueil des actes du Gouvernement cambodgien*, Imp. du Protectorat, Phnom-Penh.

Recueil des décrets, arrêtés et circulaires relatifs au régime de la propriété foncière en Cochinchine et dans les concessions françaises en Annam et au Tonkin, Imp. d'Extrême-Orient, Hanoï, 1931.

Recueil général de jurisprudence, de doctrine et de législation coloniales, de Pénant.

Recueil périodique et critique de jurisprudence, de législation et de doctrine, de Dalloz.

RENAUD (Raymond). — *Le régime foncier en Haïti*, thèse Paris, Domat-Montchrestien, Paris, 1934.

ROLLAND (Louis) et LAMPÛÉ (Pierre). — *Précis de législation coloniale*, Dalloz, 1931, (2^e partie, chapitre II).

ROUSSILHE (H.). — *Annales de photographie aérienne*, T. I, 1931-1932, Gauthier-Villars, Paris.

— *Emploi de la photographie aérienne aux levés topographiques à grande échelle*, 2 volumes (texte et planches), Eyrolles, Paris, 1930.

SCHREINER (Alfred). — *Etude sur la constitution de la propriété foncière en Cochinchine*, (Bulletin de la Société des études indochinoises de Saïgon), Imp. L. Ménard, Saïgon, 1902.

SILVESTRE (Achille). — *Le Cambodge administratif*, A. Portail, Phnom-Penh, 1924.

SOLUS (Henry). — *Traité de la condition des indigènes en droit privé. Colonies et pays de protectorat (non compris l'Afrique du Nord) et pays sous mandat*, Ténin, Paris, 1927.

Tribune des Colonies (La).

III. — PRINCIPAUX TEXTES FONCIERS EN VIGUEUR AU CAMBODGE, LE 1^{er} JUILLET 1936 (1).

Dispositions générales.

Contenues dans les livres II et III du Code civil cambodgien promulgué par O. R. n° 17 du 25 février 1920.

Domaine.

Domaine en Indochine : A. G. G. du 15 janvier 1903.

Domaine de la Couronne, à Phnom-Penh : O. R. n° 99 du 1^{er} décembre 1916.

Domaine Cambodgien : O. R. n° 100 du 1^{er} décembre 1916.

(1) Les abréviations ci-dessous utilisées signifient respectivement :

O. R., ordonnance royale ;

A. G. G., arrêté du Gouverneur Général ;

A. R. S., arrêté du Résident Supérieur ;

Circ., circulaire ;

C. S. C., Chef du Service du Cadastre.

Concessions domaniales rurales.

Régime des concessions rurales : Décret du 4 novembre 1928, modifié par décret du 4 août 1935.

Concessions rurales gratuites : A. G. G. du 28 mars 1929.

Textes d'application :

O. R. n° 60 du 13 juillet 1929, modifiée par O. R. n° 152 du 28 août 1935 ;

A. R. S. du 13 juillet 1929, modifié par A. R. S. n° 2583 du 28 août 1935 ;

Consignation de provision : A. R. S. n° 3649 du 27 décembre 1929 ; Circ. interprétative n° 649 — DEA/ 2-B du 29 août 1935 du Gouverneur Général.

Textes spéciaux aux baux :

Circ. n° 198-a du 22 mai 1934 du Résident Supérieur ;

O. R. n° 39 du 1^{er} mars 1935 ;

A. G. G. n° 3192 du 20 mai 1935.

Concessions domaniales urbaines.

Régime des concessions urbaines : A. G. G. du 3 juillet 1931, modifié par A. G. G. du 4 janvier 1932

Textes d'applications :

O. R. n° 87 du 9 mai 1932 ;

A. R. S. du 10 juin 1932 ;

Taxes d'occupation : circ. du 29 avril 1934 du Résident Supérieur.

Concessions domaniales dans les centres ruraux.

Création et Réglementation des centres ruraux : O. R. n° 47 du 1^{er} avril 1933.

Khum.

Réorganisation du khum : O. R. n° 70 du 24 septembre 1919.

Des biens du khum : O. R. n° 59 bis du 15 novembre 1925.

Crédit populaire agricole.

« Du nantissement de crédit populaire agricole » : O. R. n° 39 du 28 mars 1932, modifiée par O. R. n° 172 du 2 octobre 1935 et par O. R. n° 73 du 7 mai 1936.

Concours à prêter aux Banques Agricoles : Circ. n° 227-APA du 10 juin 1933 du Résident Supérieur.

Liaison entre les Banques Agricoles et le Cadastre : Instructions du 26 juillet 1934.

Aménagement et extension des villes.

Réglementation générale en Indochine : Décret du 12 juillet 1928.

Mesures d'application :

A. G. G. du 20 novembre 1930 ;

Circ. n° 360-A du 5 décembre 1930 du Résident Supérieur.
Circ. du 20 novembre 1930 du Gouverneur Général.

Attributions des Ingénieurs-Géomètres du Cadastre.

A. R. S. du 7 février 1930.

Immatriculation.

Protection des signaux : Décret du 30 octobre 1924.

Immatriculation rurale : A. R. S. n° 1387 du 8 mai 1931.

Bornages généraux par photographies aériennes : A. R. S. n° 2463 du 22 septembre 1934.

Délimitations intercommunales : Circ. C. S. C. n° 98 du 17 septembre 1932.

Transcription des caractères cambodgiens : Circ. du 22 novembre 1930 du Résident Supérieur.

Conservation cadastrale.

Institution de la Conservation cadastrale : A. G. G. n° 302-S du 19 juillet 1934.

Publication des actes certifiés : O. R. n° 107 du 20 août 1934, modifiée par O. R. n° 74 du 7 mai 1936.

Infractions pour défaut de déclaration à la Conservation cadastrale :

A. R. S. du 7 juin 1934 et O. R. n° 95 du 17 juillet 1934.

Conservation du domaine : Circ. n° 311-A du 22 août 1934 du Résident Supérieur.

Documents à posséder pour chaque khum : Circ. C. S. C. n° 4-C du 5 janvier 1934.

Tenue des documents fonciers : Circ. C. S. C. n° 55-C et 72-C des 9 septembre et 24 décembre 1934.

Frais d'enregistrement des actes : Circ. C. S. C. n° 46-C du 24 août 1934.

Instructions aux mékhums : Texte en français et en cambodgien du 20 septembre 1934.

Instructions générales d'ordre administratif 1935.

Rétribution des travaux du Cadastre.

Au profit des budgets provinciaux : A. R. S. n° 1849 du 17 juillet 1934, modifié par A. R. S. n° 2536 du 29 septembre 1934.

Au profit du budget local et du compte spécial : A. R. S. n° 1850 du 17 juillet 1934.

Cadastrage des terrains ruraux : A. R. S. n° 593 du 26 février 1935.

Dépôt de provision : A. R. S. du 24 avril 1935.

Interprétation des textes restrictifs des droits fonciers des étrangers.

Instructions n°s 1, 2, 3 et 4 approuvées le 4 septembre 1935 par le Résident Supérieur.

INDEX ALPHABÉTIQUE DES NOMS D'AUTEURS ET DES MATIÈRES

(Les nombres renvoient aux pages de l'ouvrage).

A

Administrative (critique), 142, 169, 179-182.
Administratives (opérations), 209-231, 236-250.
Agriculture, 13, 29, 81 N, 119 et voir cultures.
ALINOT, 279.
Arpenteurs - conservateurs, 236, 245-256.
AYMONIER, 69 N, 112, 122, 123 N, 279.

B

BAILLY, 123 N.
Baux, 247-248.
BECQUÉ, 282.
Besoins, 66, 70, 83, 122, 276.
BIENVENUE, 281.
Bouddhisme, 72-79, 83, 84, 276.
BOUDILLON, 88, 114-116, 179, 186, 188-193, 274, 281.
BOUINAIS et PAULUS, 41 N, 62 N, 279.
Brahmanisme, 72-74, 79 N, 81 N.
BRUEL, 41, 113, 281.

C

Cadastre, 101, 143, 161, 164, 171, 191, 199, 203-208, 218, 231, 234, 260 N, 267, 272.
Castes, 74, 79, 86.
Certification, 196, 237, 254, 258.
Chamcars, 33, 37, 49, 93, 116, 146, 165 N, 175.
Chinois, 37, 41 N, 214, 247.
Chumtup, 106, 158, 174, 177.
Cochinchine, 31, 100-102, 104, 143-144, 161, 186-190, 202, 275.
Code annamite, 279.
Codes cambodgiens (les), 35 N, 43 N, 44 N, 45 N, 47 N, 48 N, 61 N, 64 N, 80 N, 81 N, 84 N, 85 N, 88 N, 93 N, 94 N, 95 N, 96 N, 97 N, 98 N, 105 N, 106 N, 107 N, 109 N, 110 N,

111 N, 112 N, 114 N, 136 N, 156, 158, 168, 181 N, 188, 279.
Code civil cambodgien, 50, 195-196, 209, 213, 228, 237, 258, 282.
Code pénal cambodgien, 217 N, 282.
COLLARD, 37 N, 61 N, 62, 107 N, 140 N, 277, 279.
Commission des terrains, 174, 177.
Concessions, 145, 194, 203, 210-212, 221, 226, 247.
Configuration de la propriété, 35-37, 49.
Conservation (voir propriété).
Crédit, 15, 124, 130, 262-264.
Culture (étendue des), 40, 42, 66-67, 94.

D

DAUSSE, 279.
DELAHAYE, 279.
DELHOUMEAUD, 282.
DELOCHE DE CAMPOCASSO, 30 N, 66 N, 67 N, 279.
Démographique (facteur), 27, 27 N, 40-51, 67, 94.
Dhammapada, 77, 77 N, 279.
Diabô, 101, 144, 161, 187-188, 202, 244 N.
Dîme (voir impôt des paddys).
Domaine au Cambodge, 136 N, 194, 220, 241, 245-248, 271 N.
Domaine utile, 42, 50, 92.
DOUDARD DE LAGRÉE, 61, 279.
DREYFUS, 280.
DURE (de la), 282.

E

Economiques (facteurs), 45, 47.
Education foncière, 70, 147, 177, 237 N, 239, 253-258, 275, 276.
Egalitarisme, 79, 84, 85, 87.
Enregistrement, 150, 196, 238, 242, 255, 258.
ESMEIN, 265 N, 282.

Etrangers, 214-215, 221, 226, 247.
Extra-sociologiques (données),
25, 27.

F

FEYSSAL (de), 280.
Fiscaux (facteurs), 46, 53, 91-
102, 119.
Force probante, 130, 182, 190,
192, 198, 240, 241, 261, 273.

G

GALEMBERT (de), 282.
GALLOIS-MONTBRUN, 282.
Géographiques (facteurs), 27, 29-
39, 47, 49, 118.
Géomètres - conservateurs 234,
236-256.
GIRAULT, 140, 282.
GROSLIER, 280.
GUEYFFIER, 282.

H

HELVÉTIUS, 16.
HENRY, 66 N, 67 N, 280.
HENRY et DE VISMES, 42 N, 280.
Hypothécaire (régime), 148-155,
186, 193, 244, 248.
Hypothèque, 181, 196, 241, 248.
HOEFFEL, 282.

I

Idée foncière (idée de droit fon-
cier), 18, 23-124.
Immatriculation, 132, 166, 173,
216-231, 249, 263, et voir regis-
tres de la propriété.
Impôt des paddys, 92-100, 197,
266.
Impôt foncier, 15, 92, 99, 265-271.
Insouciance, 57, 63-65, 82, 171,
201.
Instabilité de la propriété, 38,
48, 63, 68, 84, 93, 118.

J

JACOB, 280.
Juridique (aspect — du pro-
blème actuel), 270-271.
Juridique (critique), 160, 183-194.
Juridiques (facteurs), 53, 92, 91-
124.
Juridiques (opérations), 209-231,
236-250.

K

Khmers, 56-57.
Khum, 142, 169, 176, 217, 231 N,
246.
Kromokar, 44, 95, 158, 172.

L

LANESSAN (de), 280.
LECLERC, 280.
LECLÈRE, 35 N, 50 N, 59 N, 60 N,
78 N, 83, 86 N, 89 N, 93 N, 95 N,
98 N, 280.
LEGRAUCLAUDE, 280.
LEJEUNE, 282.
Livres sacrés du Cambodge (les),
280.

M

MATHIEU, 187 N, 282.
Matrices cadastrales, 223, 229-
231, 234-251.
MAUNIER, 16, 277, 280.
Mékhum, 100, 172, 174, 177, 217,
237, 242, 254.
Mékong, 31-37, 42.
Mésrok, 97, 106, 157, 167.
MIRABEN, 282.
Morcellement de la propriété,
37, 63, 67, 84, 85, 89.
MORIZON, 114-116, 164, 192, 225,
280, 282.
MOSSY, 282.
MOURA, 41 N, 66 N, 79 N, 113 N, 280.

N

NAUDOT, 282.
NICOLAS, 282.
Nirvana, 73-77.
NYANATILOKA, 280.

O

Occupation, 50, 94-97, 120, 133,
138, 213, 219 N, 221, 246, 250.
OLDENBERG, 77 N, 280.

P

Passivité, 63, 68-70, 82.
Permis de culture, 247-250.
PERROT, 281.
Phnom-Penh, 33, 175, 180 N, 190-
191, 274.
Photographie aérienne, 204-208.
PLANIOL, 131 N, 265 N, 282.
Plans, 171, 178, 203, 207 N, 242.
Poivrières, 36, 99, 247 N, 256 N.

Possesseurs, 50, 138, 158, 167, 174, 219 N.
 Possession utile, 50, 117, 168, 181, 197, 249.
 Propriété (conservation de la), 13, 14, 49, 127-260, 262.
 Propriété (constitution ou organisation de la), 13, 49, 69, 127-233.
 Propriété indivise, 48, 89.
 Protectorat (traité de), 58, 62, 108, 135, 149, 183.
 PRZYLUKI, 281.
 Psychologique (critique), 140-142, 192.
 Psychologiques (facteurs), 36, 48, 53-70, 82, 118, 120.
 Publicité personnelle, 15, 129, 148-155, 186-189.
 Publicité réelle, 15, 38, 116, 121, 129-133, 186-189, 193, 262.

R

RAYNAUD, 75 N.
 Redressement, 204-207.
 Registres de la propriété, 137, 157, 182, 190, 202 et voir matrices cadastrales.
 Religieux (facteurs), 53, 55 N, 71-85, 118, 276.
 RENAUD, 283.
 RÉVEILLÈRE, 281.
 RIPERT, 131 N, 265 N, 282.
 Riz, 34, 92.
 Rizièrre, 34-37, 66, 67.
 ROLLAND et LAMPUÉ, 283.
 ROUSSILHE, 204, 283.
 Ruraux (centres), 205, 210, 215, 227, 246.
 Ruraux (terrains), 205, 210, 211 N, 215, 217-226, 246.

RUSSIER, 72 N, 281.

S

SCHREINER, 101 N, 202 N, 281, 283.
 SILVESTRE, 48 N, 93 N, 283.
 Sobriété, 65-67, 82.
 Sociaux (facteurs), 53, 79, 85-90.
 Sociologie, 16, 277.
 Sociologique (aspect — actuel du problème), 273, 276.
 Sociologique (critique), 140, 158, 176, 257.
 Sociologiques (données), 25, 53, (opérations) 252.
 SOLUS, 187 N, 283.
 Srok, 157, 169, 217.

T

Technique (aspect — actuel du problème), 270-273.
 Technique (critique), 143, 161, 170, 176.
 Techniques (opérations), 200-208, 250-251.
 TESTOIN, 281.
 TOMOMATSU, 281.
 Torrens (système), 15, 101, 131, 240.
 Transmigration, 74, 79 N.

U

Urbains (terrains ou centres), 205, 210, 211 N, 215, 227, 246.
 Usure, 64-65.

V

Valeur de la terre, 46, 124.
 VALLÉE-POUSSIN (de la), 281.
 VIDAL DE LA BLANCHE, 281.
 VIVIÈS, 281.

Vu :

Le Président de la Thèse,
 René MAUNIER.

Vu :

Le Doyen,
 Edgard ALLIX.

Vu et permis d'imprimer :
 Le Recteur de l'Académie de Paris,
 S. CHARLÉTY.

